

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

LETÍCIA NERONE GADENS

**O PROCESSO DE DEGRADAÇÃO FÍSICA DAS ÁREAS
CENTRAIS E SUA RELAÇÃO COM A DINÂMICA URBANA:
ESTUDO DE CASO EM CURITIBA, PARANÁ**

CURITIBA
2010



Livros Grátis

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

Milhares de livros grátis para download.

Dados da Catalogação na Publicação
Pontifícia Universidade Católica do Paraná
Sistema Integrado de Bibliotecas – SIBI/PUCPR
Biblioteca Central

G124p
2010 Gadens, Letícia Nerone
O processo de degradação física das áreas centrais e sua relação com
dinâmica urbana : estudo de caso em Curitiba, Paraná / Letícia Nerone
Gadens ; orientadora, Letícia Peret Antunes Hardt -- 2010.
150 f. : il. ; 30 cm

Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná,
Curitiba, 2010
Bibliografia: p. 133-144

1. Planejamento urbano. 2. Sociologia urbana. 3. Espaço (Arquitetura). 4.
Degradação da terra. I. Hardt, Letícia Peret Antunes. II. Pontifícia
Universidade Católica do Paraná. Programa de Pós-Graduação em Gestão
Urbana. III. Título.

CDD 20. ed. – 711.4

LETÍCIA NERONE GADENS

**O PROCESSO DE DEGRADAÇÃO FÍSICA DAS ÁREAS CENTRAIS E
SUA RELAÇÃO COM A DINÂMICA URBANA:
ESTUDO DE CASO EM 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. Letícia Peret Antunes Hardt

CURITIBA
2010

Ao meu pai **Waldir José Gadens**,
pelo eterno incentivo e amor incondicional

A minha mãe **Ivone Nerone Gadens**,
por sua dedicação e estímulo

DEDICO.

AGRADECIMENTOS

À Professora Doutora Letícia Peret Antunes Hardt, pela orientação, incentivo e maneira excepcional com que me ajudou a conduzir esse trabalho, me inspirando com a sua paixão pela ciência.

Aos professores do Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana da Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PPGTU), em especial ao Professor Doutor Clóvis Ultramari, pelas valiosas contribuições, que foram fundamentais à realização desta pesquisa.

À Professora Doutora Giselle Luzia Dziura, por suas reflexões e contribuições ao estudo.

À Professora Doutora Circe Maria Gama Monteiro, por suas sugestões e proposição de reflexões sobre o tema.

À Tahise Marques, do Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana da Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PPGTU), pela atenção dedicada aos alunos do curso.

Ao Antonio Pedro Taboada, do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC), pela disponibilidade na troca de informações.

Às amigas que fiz ao longo do curso, em especial Yumi Yamawaki, Mariana Machuca e Naiara Ceccon.

Às amigas Patrícia Cherobim, Juliana Yumi Moriya, Luciane Teresa Salvi e Giseli Ferreira da Rocha, cujo apoio e companheirismo foram essenciais ao longo dessa caminhada.

Ao Rafael Gadens, por toda a ajuda e colaboração concedida nesse trabalho.

À família Meister, Wilson, Cristiane, Taiana e Gabriel, pelo apoio extraordinário, ajuda e carinho.

RESUMO

A evolução estrutural das cidades com expansão de seu território, o surgimento de áreas periféricas e o adensamento populacional provocam alterações nas funções urbanas, incluindo aquelas atribuídas ao centro tradicional. Entendido como o local de primeira aglomeração e de importância simbólica para a cidade, os centros enfrentam processos de degradação frente às dinâmicas que incidem sobre o seu ambiente. Assim, seus espaços são progressivamente comprometidos com a desvalorização imobiliária, o esvaziamento demográfico e a deterioração da paisagem, perante o surgimento de novas centralidades. Nesse sentido a presente pesquisa tem por objetivo geral identificar a realidade do processo de degradação de centros urbanos com indicativos de deterioração física, considerando especificamente sua relação com aspectos da dinâmica urbana. Dessa forma, é adotado o estudo de caso com a seleção da cidade de Curitiba como objeto de aplicação dos procedimentos metodológicos apropriados a análises indiciais e estruturais, bem como a critérios de avaliação identificados no meio acadêmico como indícios do processo de degradação de centros: perfil do setor imobiliário; características de morfologia e paisagem; condições de acessibilidade, mobilidade e utilização do solo e valor a ele atribuído. O cruzamento dessas informações resulta em análises integradas que sintetizam o processo vivenciado pelo bairro Centro, em Curitiba. Os resultados demonstram que, este bairro passa por um momento de readaptação de suas funções, com intensiva utilização de sua superfície por um perfil de usuários de camadas mais populares. Assim, a área central curitibana permanece dinâmica e animada pelo fluxo de pessoas, ainda que em caráter transitório, que se apropriam desse espaço, reforçando a sua centralidade. No entanto, em razão de ser uma região de características heterogêneas, ainda podem ser observados sinais de deterioração física, como edifícios abandonados e subutilizados, que comprometem a paisagem, além da permanência do esvaziamento demográfico da área, embora esses aspectos tenham sofrido retração ao longo do período de análise. Portanto, comprova-se a hipótese da pesquisa de que, apesar de apresentarem determinado grau de deterioração física alguns centros urbanos não se encontram degradados, passando apenas por um período de readequação sócio-funcional, a qual, por sua vez, deve ser apropriadamente considerada no âmbito da gestão de cidades, especialmente de suas áreas centrais.

Palavras-chave: Centros urbanos. Degradação. Dinâmica urbana. Centralidade. Gestão.

ABSTRACT

The cities structural evolution with its territory expansion, the appearance of peripheral areas and the population density causes alterations in the urban functions, including the functions attributed to the traditional downtown. Understood as the place of first agglomeration and symbolic importance for the city, the centers face degradation processes front to the dynamics that happen on its environment. So their spaces are progressively committed with the real estate depreciation, demographic deflation, urban landscape degradation, front to the new centralities appearance. Then the principle objective of the present research is to identify the reality of the degradation process in urban centers with indicative indicative of physical deterioration, especially considering its relationship with aspects of urban dynamics. In this way is adopted the case study with the selection of Curitiba city as an object for the application of appropriate methodological procedures and the analysis shows structural as well as the evaluation criteria identified in the academic world as evidence of the degradation process centers: the real estate sector profile, morphology and landscape characteristics, accessibility conditions, mobility, use and value of the urban space. These crossing information results in integrated analyses that synthesize the process experienced in Curitiba downtown. The results demonstrate that, under the analysis aspects, downtown can be passing by a moment of functional restructuring, with intensive use of its surface with a profile of users of layers popular. Thus, the central area of Curitiba remains dynamic and animated by the flow of people, albeit in a transitory character, who take this space, reinforcing its centrality. However, due to a region of heterogeneous characteristics, can still be observed signs of physical deterioration, such as abandoned buildings and underutilized, which affect the landscape, and the permanence of the population of the evacuation area, although these aspects have undergone contraction over the period of analysis. Therefore, we verify the hypothesis of the research that, despite showing some degree of physical deterioration of some urban centers are not degraded, merely experiencing a period of readjustment social and functional, which, in turn, should be properly considered under management of cities, especially their central areas

Key words: Urban Centers. Degradation. Urban dynamic. Centralization. Management.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Organograma de revisão da literatura	15
Figura 2: Representação de aldeia índia na Flórida – Período Pré-Histórico	21
Figura 3: Planta aproximada de Atenas com os bairros residenciais ao redor dos edifícios públicos (em preto) – Idade Antiga	22
Figura 4: Planta de Roma – Idade Antiga	22
Figura 5: Representação de uma rua de Londres – 1872	24
Figura 6: Planta da concepção do Plano Piloto da cidade de Brasília	26
Figura 7: Imagem aérea do bairro Centro com seus bairros limítrofes.....	54
Figura 8: Vista da Praça Tiradentes em cartão postal de 1916.....	55
Figura 9: Mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo do bairro Centro.....	59
Figura 10: Mapa de tipologia de ocupação dos lotes no bairro Centro – 2004	73
Figura 11: Vista de exemplo da tipologia de construção inacabada na área central de Curitiba.....	75
Figura 12: Vista de exemplo da tipologia de edifício em ruínas na área central de Curitiba.....	76
Figura 13: Vista de exemplo da tipologia de prédio fechado na área central de Curitiba	76
Figura 14: Mapa de classificação do potencial construtivo utilizado no bairro Centro	92
Figura 15: Mapas de edificações em ruínas, construções inacabadas e prédios fechados no bairro Centro – 2007 e 2009	95
Figura 16: Mapas de prédios fechados no Centro – 2004 e 2009.....	96
Figura 17: Mapa de níveis de circulação diária de ônibus nas vias do bairro Centro – 2007	100
Figura 18: Mapa do número de pessoas que desembarcam por dia nas plataformas do transporte coletivo no bairro Centro – 2007.....	102
Figura 19: Mapa de áreas de estacionamento no bairro Centro – 2007	103
Figura 20: Mapa de articulação do sistema de espaços abertos públicos e dos principais corredores de pedestres no bairro Centro	105
Figura 21: Mapa síntese das condições de acessibilidade e mobilidade no bairro Centro.....	106
Figura 22: Mapas comparativos das alterações nas tipologias de ocupação dos lotes na Zona Central – 2004 e 2009	113
Figura 23: Mapas de valores por metro quadrado atribuídos aos imóveis na área de abrangência direta do estudo – 2005, 2006 e 2007	115
Figura 24: Mapa de valores por metro quadrado atribuídos aos imóveis em Curitiba – 2007	116
Figura 25: Mapa síntese dos valores atribuídos aos imóveis na área de abrangência direta do estudo	119
Figura 26: Mapas da predominância de preferência por compra e oferta de imóveis na área de abrangência direta – 2001 e 2009	120
Figura 27: Mapa síntese das edificações inacabadas, em ruínas ou fechadas considerando a PGV – 2007	122
Figura 28: Mapa síntese da tipologia de ocupação do solo e condições de acessibilidade e mobilidade no bairro Centro	124

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Proporcionalidade de atividades econômicas em Curitiba e no bairro Centro – 2005	60
Gráfico 2: Evolução do percentual de habitantes do Centro em relação a Curitiba – 1980, 1991, 2000 e 2007	60
Gráfico 3: Número de habitantes do Centro e do município de Curitiba – 1980, 1991, 2000 e 2007..	61
Gráfico 4: Proporcionalidade de preferência de bairros para compra de imóvel na área de abrangência direta do estudo – 2001	82
Gráfico 5: Proporcionalidade de preferência para compra de imóvel no bairro Centro segundo nível de renda familiar – 2001	83
Gráfico 6: Proporcionalidade de perfil de imóvel preferencial para aquisição em Curitiba –1994 a 2001	85
Gráfico 7: Proporcionalidade de oferta de imóveis usados para venda por bairro da área de abrangência direta do estudo – 2009	87
Gráfico 8: Evolução do número de construções liberadas por bairro e período na área de abrangência direta do estudo – 1996 a 2008	88
Gráfico 9: Proporcionalidade das tipologias da ocupação dos lotes no bairro Centro – 2004	90
Gráfico 10: Proporcionalidade de classes de potencial construtivo utilizado no bairro Centro	93
Gráfico 11: Número de passageiros/dia por plataforma de ônibus no bairro Centro – 2007	98
Gráfico 12: Número de linhas por plataforma de ônibus no bairro Centro – 2007	99
Gráfico 13: Proporcionalidade de linhas de transporte coletivo por categoria com circulação no bairro Centro – 2007	101
Gráfico 14: Proporcionalidade de passageiros por linhas de transporte coletivo com circulação no bairro Centro – 2007	101
Gráfico 15: Evolução da frota de veículos e crescimento da população em Curitiba –1980 a 2007 .	104
Gráfico 16: Número de locais para realização de eventos em bairros de Curitiba – 2008.....	109
Gráfico 17: Distribuição da quantidade de teatros por bairros de Curitiba	109

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Protocolo de pesquisa.....	64
Quadro 2: Constructos principais do estudo	67
Quadro 3: Critérios de análise do objeto de estudo.....	70
Quadro 4: Valores utilizados para o cálculo da amostra de lotes para análise morfológica	72

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Número de lotes sorteados na Zona Central em função da tipologia de ocupação predominante em Curitiba – 2004	74
Tabela 2: Proporcionalidade de preferência de bairros para compra de imóvel na área de abrangência direta do estudo segundo nível de renda familiar – 2001.....	82
Tabela 3: Proporcionalidade de perfil de imóvel preferencial para aquisição em Curitiba segundo nível de renda familiar – 2001	84
Tabela 4: Proporcionalidade de oferta de imóveis usados para venda por tipologia por bairro da área de abrangência direta do estudo – 2009	86
Tabela 5: Número de construções liberadas por bairro e período na área de abrangência direta do estudo – 1996 a 2008	88
Tabela 6: Principais eventos realizados no bairro Centro – 2005 e 2008	108
Tabela 7: Ranking dos 10 bairros com maior incidência de abertura de estabelecimentos em Curitiba – 2003 a 2007	110

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BPTRAN-PR	Batalhão da Polícia de Trânsito do Paraná
CIAM	Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INPESPAR	Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPPUC	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
PGV	Planta Genérica de Valores
PMC	Prefeitura Municipal de Curitiba
PMDU	Plano Municipal de Desenvolvimento Urbano
PMPR	Polícia Militar do Paraná
RIT	Rede Integrada do Transporte
SM	Sistema Metropolitano
SINDUSCON-PR	Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná
SMF	Secretaria Municipal de Finanças
URBS	Urbanização de Curitiba S/A

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	7
1.1	PROBLEMAS	10
1.2	JUSTIFICATIVAS	11
1.3	OBJETIVOS	12
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	14
2.1	TRANSFORMAÇÃO DOS CENTROS URBANOS	16
2.1.1	Evolução histórica da relação entre a cidade e seu centro	20
2.1.2	Dinâmica da centralização e descentralização urbana	28
2.2	PROCESSO DE DEGRADAÇÃO DOS CENTROS URBANOS	32
2.2.1	Edifícios subutilizados na área central	38
2.2.2	Otimização do centro	39
2.3	DINÂMICA URBANA	40
2.3.1	Morfologia e paisagem urbana	41
2.3.2	Acessibilidade e mobilidade urbana	44
2.3.3	Valor do espaço urbano	45
2.4	PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA	47
2.4.1	Gestão de áreas centrais	50
3	ÁREA DE ESTUDO.....	53
3.1	HISTÓRICO DO DESENVOLVIMENTO DA ÁREA CENTRAL DE CURITIBA.....	53
3.2	CONTEXTUALIZAÇÃO ATUAL DO CENTRO DE CURITIBA.....	59
4	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	63
4.1	MÉTODOS DA PESQUISA	63
4.2	ESPAÇOS DE ANÁLISE	68
4.3	TÉCNICAS E FASES DA PESQUISA	69
4.3.1	Estabelecimento dos critérios de análise do objeto de estudo.....	69
4.3.2	Avaliação do objeto de estudo	70
4.2.3.1	Análise estrutural do perfil do setor imobiliário	71
4.2.3.2	Análise estrutural de morfologia e análise indicial de paisagem urbana.....	71
4.2.3.3	Análise estrutural de acessibilidade e mobilidade urbana e análise indicial da utilização do espaço urbano	77
4.2.3.4	Análise indicial do valor do espaço urbano.....	79
4.3.3	Síntese integrada das análises realizadas	79
5	RESULTADOS E DISCUSSÃO	81
5.1	ANÁLISE ESTRUTURAL DO PERFIL DO SETOR IMOBILIÁRIO	81
5.2	ANÁLISE ESTRUTURAL DE MORFOLOGIA E ANÁLISE INDICIAL DE PAISAGEM URBANA	89
5.3	ANÁLISE ESTRUTURAL E INDICIAL DE ACESSIBILIDADE, MOBILIDADE E UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	97
5.3.1	Análise estrutural de acessibilidade e mobilidade urbana	97
5.3.2	Análise indicial de utilização do espaço urbano	107
5.3.3	Análise indicial de alteração de uso	112
5.3.4	Análise indicial do valor do espaço urbano	114
5.4	ANÁLISE INTEGRADA.....	117
6	CONCLUSÃO.....	128
	REFERÊNCIAS.....	133
	APÊNDICE A	145

1 INTRODUÇÃO

O acelerado crescimento das cidades brasileiras contribui para o processo do surgimento de novas dinâmicas nesses espaços. Tal crescimento é percebido pelo constante aumento da população, bem como pela expansão do território urbano, com a ocupação de outras áreas periféricas. Embora constatado como fenômeno antigo, com maior expressão após a Revolução Industrial, durante o século XVIII, o crescimento urbano no Brasil, se deu de forma mais acentuada nas décadas de 1960 e 1970 (PÓLIS, 2001).

A partir dos anos 1970, identifica-se no país a existência de estruturas espaciais que experimentam intenso processo de urbanização, onde progressivamente se concentra a população (MATOS, 2000). Essas aglomerações são resultantes da expansão de cidades centrais, associadas a processos de conurbação, com agrupamento de malhas urbanas geminadas e sem continuidade do espaço urbanizado (DAVIDOVICH; LIMA, 1975¹, apud MATOS, 2000).

Nesse contexto, Santos (1996) comenta a importância que o processo de metropolização adquiriu nas décadas de 1970 e 1980, caracterizado pela concentração da população, da pobreza e das atividades relacionais modernas, bem como pela rarefação rural e pela dispersão geográfica das classes médias e da produção física. Por sua vez, Castells (2000, p.53) afirma que o fenômeno da metropolização se relaciona com a “[...] difusão no espaço das atividades, das funções e dos grupos, e sua interdependência segundo uma dinâmica social amplamente independente da ligação geográfica”.

¹ Ver DAVIDOVICH, F.; LIMA, O. M. Contribuição ao estudo de aglomerações urbanas no Brasil. **Revista Brasileira de Geografia**, ano 37, 1975.

Dessa forma, as aglomerações urbanas encontram-se presentes na rede brasileira e passam, a ser constituídas, em termos estatísticos, por “[...] grandes centros urbanos, enfatizando particularmente os municípios centrais e periféricos das áreas metropolitanas” (MATOS, 2000, p.04). De acordo com dados oficiais, ao final da década de 1990, existem no Brasil 49 aglomerações urbanas, distribuídas em 12 áreas metropolitanas, 12 centros urbanos regionais e 25 centros sub-regionais (IPEA, 1999).

Nesse contexto, Correa (2000, p.01), afirma que

a rede urbana aponta para a diversidade dos inúmeros conjuntos articulados de centros urbanos. A diversidade diz respeito às possíveis combinações dos mesmos elementos que, entretanto, ao se concretizarem o fazem de modo específico, pois cada um desses elementos assume uma própria especificidade

Essa diversidade pode ser referente à origem dos centros, ao tamanho e densidade de uso do espaço, e às funções urbanas e relações espaciais que delas derivam (CORREA, 2000). Dessa forma, com as características atuais da rede urbana brasileira e em decorrência do significativo percentual populacional vivendo em cidades, as questões que envolvem esse espaço central adquirem maior complexidade, relacionada à equação de problemas de moradia e transporte, de crescimento de áreas periféricas, de expansão dos bolsões de pobreza, e de readequação sócio-funcional de alguns setores urbanos, dentre outros.

Essas mudanças constituem desafios para o planejamento e gestão das cidades. Planejar o meio urbano e seus espaços centrais de forma a viabilizar as diretrizes idealizadas nem sempre é uma tarefa fácil, especialmente frente à maior velocidade de crescimento das cidades em relação à implementação das ações de planejamento.

Assim, observa-se que, de forma geral, o crescimento das cidades se baseia na procura de novos territórios, com a expansão da ocupação. Conseqüentemente, outras áreas adquirem maior significado na hierarquia da rede intra-urbana, enquanto que outras sofrem o processo inverso.

Por conseguinte, o fenômeno da degradação dos centros urbanos está presente no atual contexto de cidades de médio e grande porte. Para o presente trabalho, entende-se como espaço degradado aquele que apresenta redução no seu valor de mercado, perda de sua função e comprometimento de sua estrutura física.

O presente trabalho procura, justamente, discutir aspectos desse fenômeno, comum a várias cidades, em âmbito nacional e internacional. O centro é um espaço de importante valor simbólico, a partir de onde a cidade se origina. Anteriormente interpretada como um fenômeno comum a países com processo de urbanização mais antigo, a degradação dos centros urbanos se faz presente no Brasil especialmente a partir da década de 1970 (VILLAÇA, 1998). Paralelamente a esse fato, e até mesmo em decorrência do mesmo, os centros tradicionais passam a ser substituídos pelos chamados “novos centros” em várias de suas funções, os quais atraem maiores investimentos e conseqüente interesse por parte do mercado imobiliário.

Apesar dessas interpretações, a presente pesquisa questiona a assertiva generalizada de existência de degradação em áreas centrais, apoiando-se na análise da dinâmica urbana, considerando especificamente o estudo de caso adotado – o Centro de Curitiba, Paraná. Tanto devido à sua representatividade para a investigação quanto em função da disponibilidade de dados, esta análise se baseia nos aspectos de alterações de morfologia, paisagem, acessibilidade, mobilidade, uso do solo e valor da terra na região.

Nesse sentido, a pesquisa parte da hipótese de que, apesar de apresentarem determinado grau de deterioração física, alguns centros urbanos não se encontram degradados, mas passam por um período de readequação sócio-funcional.

1.1 PROBLEMAS

As relações econômicas e sociais desenvolvidas nas áreas centrais das cidades possuem vínculo direto com as formas de apropriação e reprodução do espaço construído ao longo da história. O centro urbano é resultante de impulso nato do homem em poupar desgaste físico e mental e, em cada período histórico, encontrou-se em posições hierárquicas distintas no espaço da cidade. Segundo Villaça (1998, p.34), “o centro é o produto da aglomeração territorial organizada”.

A evolução estrutural das cidades traz como resultado a expansão do seu território e das transformações nos usos do solo, entre outras conseqüências. Nesse contexto, pode-se verificar a relação do fenômeno com a dinâmica de descentralização, degradação e abandono sofridos pelos espaços urbanos centrais, tendo como um dos seus principais efeitos, o surgimento de áreas desfuncionalizadas e subutilizadas. Segundo Vaz (1995, s.p), “as áreas centrais começam a ser substituídas por outras regiões da cidade na função de centro de atração de investimentos e de consumo de setores mais abastados”.

Com a degradação desse espaço e seu abandono pela população residente, ocorre, de modo geral, a conseqüente redução dos investimentos públicos e privados nessa área, os quais passam a ser direcionados para outras regiões da cidade. Como conseqüência, o papel das áreas centrais, nas cidades brasileiras, ficou praticamente restrito às funções comerciais e de serviços.

No entanto, embora constatada a redução do número de moradores em centros urbanos, que garantia a permanência de uma população fixa no local, observa-se a intensiva utilização desse espaço, inclusive por usuários metropolitanos. Se à noite, o centro apresenta condições de esvaziamento demográfico, ao longo do dia comporta um afluxo de pessoas muitas vezes superior à sua população residente. Essa capacidade de atração de pessoas é fator inerente ao centro, entendido como local animado pelo fluxo de indivíduos, veículos, e atividades terciárias (VARGAS; CASTILHO, 2006)

Em busca da reversão do quadro de degradação identificado em centros nacionais, foram criadas associações que visam otimizar a utilização do espaço central da cidade, por meio de ações de revitalização e valorização do centro. Dessa forma, entende-se que, a recuperação dessas áreas, inserida no processo de planejamento urbano, traz benefícios não somente locais, mas que se estendem para a cidade como um todo.

1.2 JUSTIFICATIVAS

O centro representa, nas cidades, o local em que são otimizados os deslocamentos socialmente condicionados da comunidade como um todo (VILLAÇA, 1998). Possui condições estruturais vantajosas, que são frutos de investimentos urbanos acumulados ao longo do tempo (BLASCOVI, 2006).

A temática dos centros urbanos vem atraindo a atenção de planejadores, gestores públicos e investidores privados, além de habitantes e usuários dos espaços centrais das cidades. De acordo com Associação Viva o Centro (2001), as regiões centrais constituem os locais onde os investimentos públicos e privados devem complementar-se em benefício de harmônico desenvolvimento social, cultural e econômico das cidades. Nesse contexto, torna-se necessária ampla reflexão e discussão acerca do fenômeno de desertificação da área central.

O esvaziamento demográfico dos centros urbanos não é um fenômeno decorrente das características físico-ambientais dessas áreas, mas das políticas regionais vigentes e dos novos modos e paradigmas buscados pela classe média, inserida na sociedade de consumo (DEL RIO, 2004).

Por experiências já implementadas em áreas centrais, observa-se que, com a reestruturação de centros urbanos, áreas subutilizadas ou degradadas são revalorizadas. Outra consequência desse processo refere-se à possibilidade de melhor utilização da infra-estrutura urbana, reduzindo o desperdício e dispensando investimentos de expansão em outros locais.

Nesse âmbito, para melhor compreensão do tema proposto, deparou-se com a necessidade de adoção de um objeto de estudo, especialmente para aplicação da metodologia de análise. Para tanto, foi selecionada a cidade de Curitiba, em razão de ser reconhecida mundialmente por suas práticas de planejamento urbano, além de contemplar constantes discussões e propostas para a questão da reabilitação de sua área central, face à degradação física e ao aparente abandono desse espaço.

A questão da área central de Curitiba tem sido amplamente discutida, principalmente após a década de 1980, com a elaboração do Plano Municipal de Desenvolvimento Urbano (PMDU), no qual foi proposta a criação de novos centros e a descentralização de funções. As atividades que até então estavam centralmente localizadas passam a ser transferidas e instaladas em outras localidades. Essa descentralização surgiu em razão de diversos fatores, como necessidade de descongestionamento de fluxos, dificuldade de obtenção de espaço para expansão, crescimento da frota de veículos e alteração da demanda tipológica por imóveis. Essa política gerou reflexos na dinâmica urbana da área central, a qual encontra-se em permanente discussão e tem sido motivo de constantes proposições de políticas e intervenções.

1.3 OBJETIVOS

Face a problemática anteriormente exposta, o presente trabalho tem como objetivo geral, identificar a realidade do processo de degradação de centros urbanos com indicativos de deterioração física, considerando especificamente sua relação com aspectos da dinâmica urbana incidente na área central de Curitiba. Nesse contexto, considerando o estabelecimento de critérios peculiares ao estudo, seus objetivos específicos são:

- a) estabelecer as condições de competitividade da área central frente a demanda do mercado imobiliário, determinando o perfil de oferta e demanda de imóveis;

- b) analisar as características de morfologia e paisagem urbana relacionadas ao potencial construtivo permitido e utilizado no Centro, em comparação com o cenário previsto pela legislação urbanística;
- c) interpretar aspectos de detração da qualidade da paisagem no Centro, com base no levantamento de determinados vazios urbanos;
- d) avaliar as condições de acessibilidade, mobilidade e utilização da área central, examinando características de circulação do transporte público e privado, de afluxo de pessoas e de alteração de seus usos;
- e) discriminar a valorização imobiliária no Centro, comparando-a com a dos bairros do entorno;
- f) relacionar, de forma sintética e integrada, os resultados do estudo, identificando a situação de degradação do Centro e estabelecendo a sua interação com a dinâmica urbana, com vistas à fundamentação do processo de gestão de centros urbanos.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Essa seção reúne subsídios às discussões posteriores sobre o fenômeno da degradação física de áreas centrais de cidades. Para o desenvolvimento teórico-conceitual da pesquisa, considera-se como foco inicial a conceituação de centro urbano e sua evolução ao longo da história. Caracterizado como o local de primeira concentração urbana (VILLAÇA, 1998) e de reunião de diversos serviços e atividades (CASTELLS, 2000), atualmente os centros se encontram, em geral, em um momento de readequação sócio-funcional.

Essa readequação contempla novas dinâmicas incidentes sobre o território, tais como a mudança de hábitos e comportamentos na sociedade, crescimento das periferias e surgimento dos shoppings centers, dentre outros fatores aprofundados na subseção 2.1.2, de modo que algumas áreas tornam-se privilegiadas enquanto outras passam a se caracterizar por espaços abandonados ou subutilizados; conseqüentemente, encontram-se degradadas ou em processo de degradação. Este fenômeno tem sido observado freqüentemente nas áreas centrais das cidades e suas causas e efeitos estão relacionados diretamente com a dinâmica urbana (RIBEIRO FILHO, 2004).

Para reverter esse processo, a gestão urbana deve prever ações de reestruturação que visem à adequação dessas áreas às novas necessidades, sem, no entanto, desconsiderar suas características intrínsecas no processo originário da cidade e sua função simbólica nesse espaço. A Figura 1 ilustra a estrutura relacional dos conceitos e teorias que fundamentam o tema da pesquisa.



Figura 1: Organograma de revisão da literatura
 Fonte: Elaborada com base nas referências consultadas.

Dessa forma, na fundamentação teórica são abordados alguns elementos considerados relevantes e que são comuns no processo de degradação física, como a questão dos edifícios subutilizados e as relações desse fenômeno com a dinâmica urbana incidente sobre a área. A presença de edifícios abandonados ou com seu potencial de construção subutilizado é uma das características que permite verificar o interesse pela ocupação da área e o estado de conservação física dos imóveis no local.

A dinâmica urbana é abordada sob a ótica de aspectos comumente elencados como fatores que colaboram com o processo de degradação de áreas centrais. Estes se referem à descaracterização do patrimônio histórico, poluição visual das fachadas e desvalorização de marcos arquitetônicos (AFONSO, 2002). Além destes, Botelho (2005) também cita a desvalorização de imóveis, popularização do comércio, retirada da classe média e degradação da paisagem urbana, diagnosticados nos projetos de revitalização das áreas centrais de São Luiz, Fortaleza e Vitória. Em São Paulo, segundo Campos e Pereira (2007), o quadro de degradação do centro histórico foi fortemente marcado pela tendência de desvalorização e despovoamento.

Ainda, autores como Evans e Dawson (1994², apud NOBRE, 2002) definiram pontos principais de atuação conjunta para a revitalização de centros urbanos, em cidades mundiais, como o reforço da acessibilidade e valorização do pedestre; diversificação de uso e repovoamento da área central; promoção de eventos e atividades culturais; e promoção da segurança urbana (CAMPOS; PEREIRA 2007)

Embora pudessem ser abordados outros aspectos, o presente estudo adota cinco critérios de análise: perfil do setor imobiliário, morfologia, paisagem, acessibilidade e mobilidade, utilização e valor do espaço urbano. A escolha se justifica pela relevância com que tais aspectos são mencionados no meio acadêmico e também em virtude da limitação temporal da pesquisa e dos dados disponíveis.

Para iniciar a discussão sobre a questão da degradação de áreas urbanas centrais, é necessária a explicitação de conceitos necessários à compreensão do tema. Portanto, a seguir é abordada a conceituação de centros urbanos, sob a ótica de alguns autores que se dedicaram ao estudo desse assunto e que apresentam diferentes interpretações do tema, de forma a subsidiar o trabalho com a investigação desses postulados teóricos.

2.1 TRANSFORMAÇÃO DOS CENTROS URBANOS

Para fundamentar a análise sobre o seu processo de degradação física, os centros urbanos são abordados por meio de breve retrospectiva, a qual tem por objetivo identificar o papel desempenhado pelas áreas centrais ao longo dos períodos históricos, bem como a sua conformação no contexto urbano atual. Também são considerados os processos de criação de outras regiões de atração na cidade, que promovem novas centralidades neste espaço.

² Ver EVANS, R***; DAWSON, J*** **Liveable towns and cities**. Liverpool: European Institute for Urban Affairs, 1994.

O processo de produção da cidade se inicia com a concentração urbana em um local de origem, a partir do qual se conformam novos espaços com diferentes hierarquias. De acordo com Villaça (1998), todas as aglomerações socioespaciais humanas desenvolvem um centro principal.

Inicialmente, é importante considerar o que constitui o lugar urbano denominado “centro”. Segundo Villaça (1998), o que leva os homens a se organizarem em aglomerações em uma área específica é a sua necessidade de poupar desgaste físico e mental. Nesse sentido, o centro é o local onde todos os deslocamentos urbanos são otimizados, localizando-se em áreas que, a princípio, minimizam esses fluxos.

No entanto, enquanto ocorre a aglomeração para redução de deslocamentos, a conformação do centro também provoca o movimento contrário, o de afastamento. Segundo Villaça (1998, p.238), “O processo contraditório entre a necessidade de aglomerar e ao mesmo tempo de se afastar de um ponto no qual todos gostariam de se localizar faz surgir o centro da aglomeração nesse ponto”. De acordo com Alves (2008, s.p.), “O centro, desta forma, só existe como centro na relação com outros lugares, já que se coloca como ponto de onde se integram e se dispersam atividades”.

Villaça (1998, p.239) entende que, com o desenvolvimento da vida social, existe a necessidade de deslocamento em busca de atividades que se localizam em um mesmo espaço, ocorrendo disputas por esse território. Nesse sentido, o autor afirma que:

Se a essência do valor de uso das localizações está associada à otimização dos deslocamentos de toda a comunidade, é nesse ponto que está cristalizada a maior quantidade de trabalho socialmente necessário despendido na produção da aglomeração e pela aglomeração (VILLAÇA, 1998, p.241).

Não obstante, Castells (2000, p.314) afirma que o centro urbano não tem nada a ver com a centralidade geográfica numa área urbana. “O centro urbano não é uma entidade espacial definida de uma vez por todas, mas a ligação de certas funções ou atividades que preenchem um papel de comunicação entre os elementos de uma

estrutura urbana”. Ou seja, o centro é compreendido como a reunião de diversos serviços e atividades urbanas, que exercem poder de atratividade para determinada área, definida como central, sem que essa definição seja vinculada à sua posição geográfica na malha urbana.

O centro também assume importância simbólica na estrutura urbana em função de englobar o “marco zero” da cidade e de concentrar sua produção arquitetônica e artística inicial. Ainda, reúne uma série de atividades, usos e ocupações, que fazem desse lugar uma área de atração. De acordo com Castells (2000, p.311), “o centro urbano designa tanto um local geográfico como um conteúdo social”, constituindo espaço que permite “uma coordenação das atividades urbanas, uma identificação simbólica e ordenada dessas atividades e, daí, a criação das condições necessárias à comunicação entre os atores”.

Em razão dessa aglomeração de atividades urbanas, os interesses do capital imobiliário e as diferentes condições de acessibilidade da população à área central contribuíram para a transformação espacial das cidades. Nesse contexto, surgiram espaços de importância distinta na rede intra-urbana, ocasionando o espraiamento da ocupação, fenômeno que se relaciona, também, com o processo de esvaziamento e degradação da área central.

Apesar do seu processo de degradação nos últimos tempos, as áreas centrais ainda constituem locais importantes na vida da cidade e na organização do seu espaço. Possuem grande concentração de atividades comerciais e de serviços, atendendo, algumas vezes, não apenas o seu perímetro, como também os demais municípios da região metropolitana ou aglomeração urbana da qual fazem parte. Villaça (1998, p.244) expõe que:

Dominar o centro e o acesso a ele representa não só uma vantagem material concreta, mas também o domínio de toda uma simbologia. Os centros urbanos principais são, portanto (ainda são, em que pesem suas recentes decadências), pontos altamente estratégicos para o exercício da dominação.

Considerando o contexto urbano atual, esse poder de dominação se estende também para outras áreas que não integram o centro tradicional. Nesse sentido, centro e periferia compõem um único sistema, do qual também faz parte as chamadas “novas centralidades urbanas”.

Moura e Ultramari (1994, p.37) comentam que:

Em termos de localização na cidade, as periferias podem ser entendidas como áreas distantes do centro tradicional e a ele ligadas por meio de loteamentos, ora densamente ocupados, com a maioria dos lotes construídos, ora com lotes vagos – terrenos baldios que podem somar-se a grandes espaços desocupados.

Muitas vezes, as periferias crescem desordenadamente, elevando as demandas nas áreas centrais. Nesse sentido, Maricato (2000) observa que este crescimento periférico é maior do que o dos núcleos centrais, implicando em aumento relativo das regiões pobres.

As novas áreas de atração no cenário urbano também integram esse contexto. A rápida e crescente multiplicação de centros “[...] consoma o fato de a centralidade ter deixado de ser atributo exclusivo do Centro entendido como aquela parte diferenciada da cidade [...]” (TOURINHO, 2007, p.11). Dessa forma, as escolhas locacionais de grupos que atuam no setor de comércio e serviços, bem como dos que atuam no setor de produção imobiliária, apresentam reflexos na estruturação urbana, estabelecendo novas relações entre o centro e a periferia e entre o centro e as novas centralidades.

Nesse sentido, Sposito (1998, p.3) comenta que a dotação de equipamentos atende, em parte, às exigências colocadas pelas localizações residenciais periféricas, em função de novas possibilidades e formas de consumo que resultam dessa conformação urbana. O fenômeno da descentralização e surgimento de novas centralidades é adiante abordado de forma mais específica.

Esse processo complexo de conformação atual das cidades, com a presença de vários centros de atração e com o espraiamento da periferia, consiste em uma forma de desenvolvimento urbano distinta quando comparada com os papéis que a área

central desempenhou nos diferentes períodos históricos, sendo compreendida como o centro tradicionalmente construído. Ainda, segundo Sánchez (2001), faz parte desse processo, a transformação da cidade em mercadoria, demonstrando a importância cada vez maior do espaço no âmbito capitalista. Assim, a seguir é sintetizada uma breve abordagem dessa relação, entre o centro e a malha urbana, de forma a permitir a compreensão dos diferentes contextos que a área central assumiu ao longo do tempo.

2.1.1 Evolução histórica da relação entre a cidade e seu centro

As cidades nascem de aldeias que apresentam crescimento demográfico e conseqüente expansão territorial. A partir do momento em que os serviços deixam de ser executados por pessoas que cultivam a terra e passam a ser obrigação de determinados grupos específicos, cria-se o excedente de produção, que permite a sedentarização do homem e sua fixação no território, ainda no período pré-histórico. Assim, “a sociedade se torna capaz de evoluir e de projetar sua evolução” (BENEVOLO, 2005, p.23).

As aglomerações urbanas crescem a partir de um espaço de origem e local de primeira fixação humana, que se caracteriza como centro dessa aglomeração (Figura 2). Concebida como sede de poder ao longo da evolução das cidades, a área central desempenha distintas relações com os demais setores urbanos durante os períodos históricos.

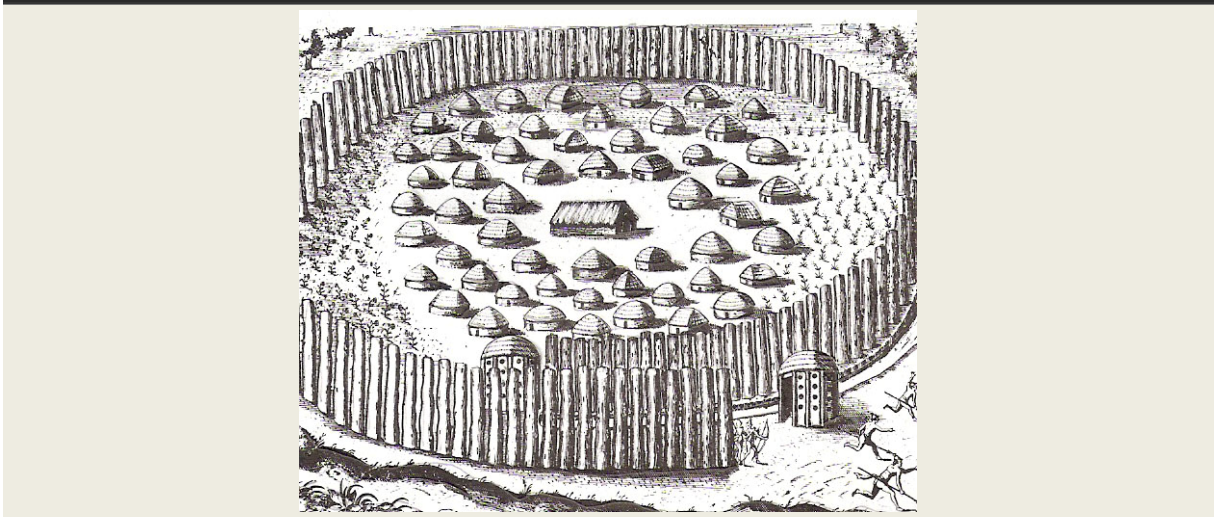


Figura 2: Representação de aldeia índia na Flórida – Período Pré-Histórico

Fonte: BENEVOLO (2005)

Nota: Gravura de Teodoro de Bry, cerca de 1590 d.C.

Nas antigas cidades gregas, o centro comporta a *ágora* e a *acrópole*, locais de importante função urbana para a época. A *ágora* corresponde ao centro dinâmico da cidade, desempenhando importante papel para a economia urbana e para a sociedade grega, podendo ser entendida como uma praça de mercado, cuja função é representada por local de encontro e reunião da comunidade (MUMFORD, 1998), palco de debates públicos. Segundo Benévolo (2005, p.78), em algumas áreas aparelhadas intencionalmente, como a *ágora* e o teatro, “[...] toda a população ou grande parte dela pode reunir-se e reconhecer-se como uma comunidade orgânica”. Nesse sentido, essas áreas são caracterizadas como espaços de atração e reunião de pessoas.

A *acrópole*, sede dos primeiros habitantes da cidade, constitui-se como o centro organizador da grande metrópole grega, chamada por Heródoto de “cidade em forma de roda” (BENEVOLO, 2005, p.87). Corresponde ao núcleo urbano, cujas atividades mais importantes se desenvolvem nesse local. “[...] a *acrópole* era, acima de tudo, a morada dos deuses [...], e nela se situavam todas as funções sagradas derivadas da natureza e da história (MUMFORD, 1998, p.179). Em torno da *acrópole*, e também das demais áreas públicas, é que se desenvolvem os bairros com as áreas de habitação (Figura 3). A cidade, por outro lado, serve para unificar uma população que se configurava esparsa pelo território e se constitui no seu centro comercial, político e religioso.

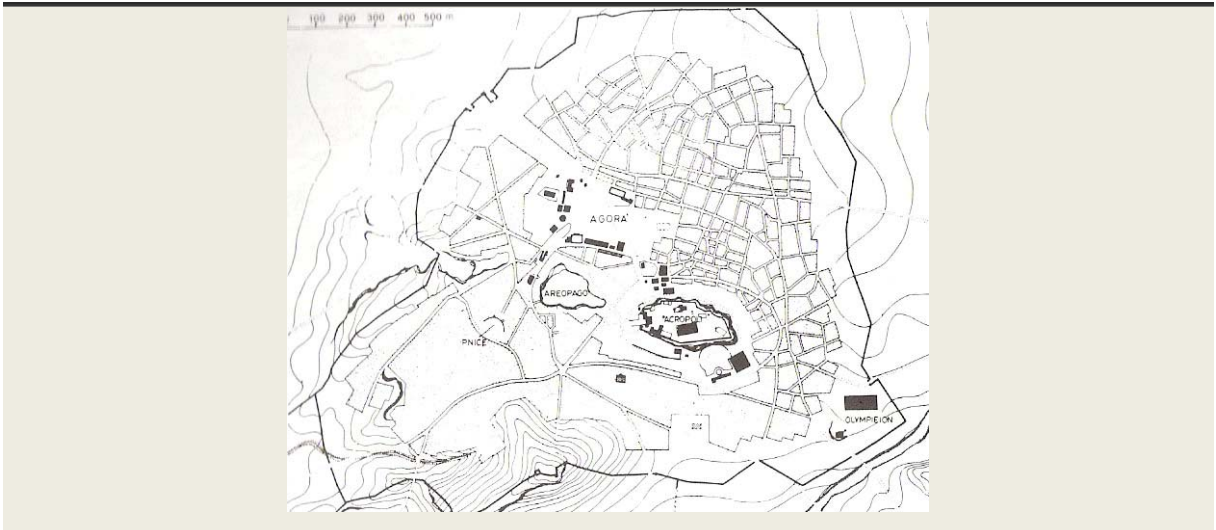


Figura 3: Planta aproximada de Atenas com os bairros residenciais ao redor dos edifícios públicos (em preto) – Idade Antiga
 Fonte: BENEVOLO (2005)

O centro, sede do poder na cidade antiga e região de concentração das atividades comerciais, religiosas e governamentais, é o local onde se instalam os fóruns nas cidades romanas (Figura 4).

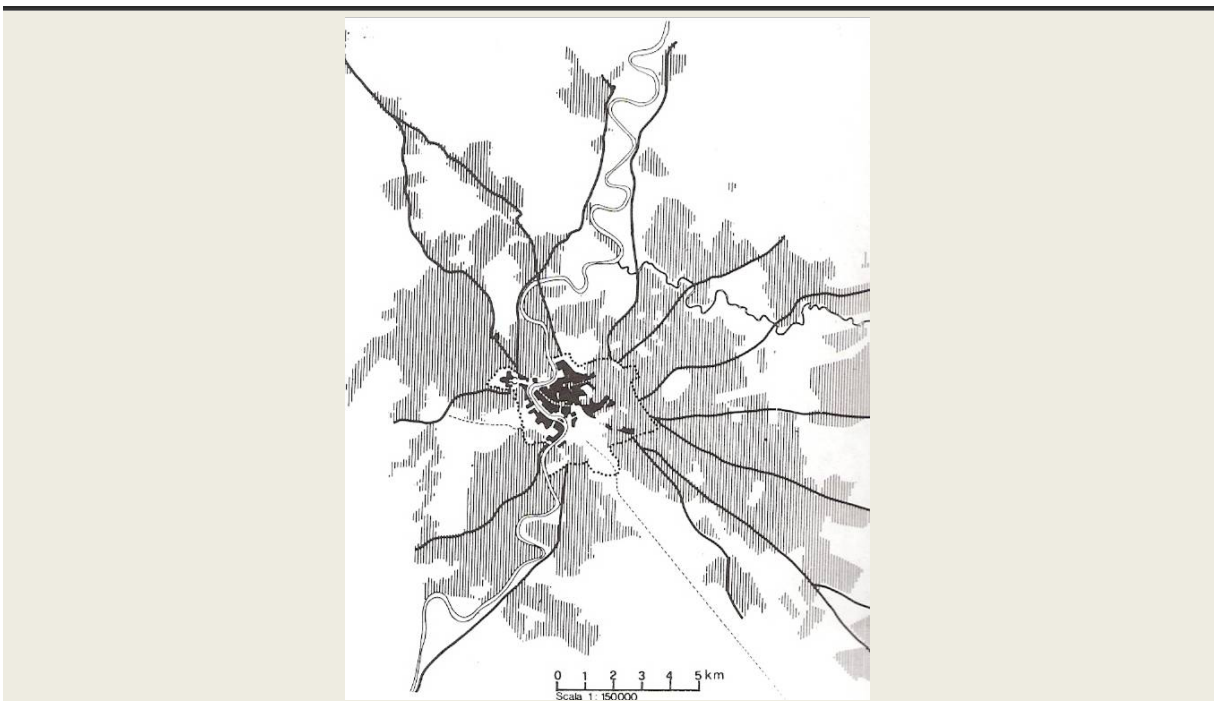


Figura 4: Planta de Roma – Idade Antiga
 Fonte: BENEVOLO (2005)

Nota: No centro, a cidade histórica nos Muros Aurelianos; ao redor, os bairros modernos, ao longo das antigas vias consulares.

O período medieval é caracterizado por dois momentos distintos: a Alta Idade Média, com a consolidação do feudalismo, e a Baixa Idade Média, com a expansão territorial e o reflorescimento do comércio. Durante a transição entre as idades Antiga e Moderna, a vida nas cidades sofre transformações, diminuindo seu ritmo de crescimento, em alguns casos até mesmo interrompido. Nos primeiros cinco séculos após a queda do Império Romano, os habitantes da cidade se dispersam pelo campo em busca de sustento, caracterizando uma sociedade predominantemente rural. Nesse contexto, as cidades passam a desempenhar um papel marginal, pois “[...] não funcionam mais como centros administrativos, e em mínima parte como centros de produção e de troca” (BENEVOLO, 2005, p.253).

Durante a Baixa Idade Média, na qual as cidades são denominadas “burgos”, a área urbana começa a comportar uma população crescente, cujo espraiamento pelo território forma os subúrbios, que se tornam maiores que o núcleo original. As cidades medievais dessa época possuem traçado informal, irregular, procurando adequação às condições topográficas do meio natural (HARDT; HARDT, 2006).

Após o ano 1000, na futura área da Europa moderna, forma-se uma nova vida econômica e civil que, conforme Benevolo (2005) impulsiona o desenvolvimento das cidades. Segundo o autor, diferentemente do que ocorre nas outras zonas do Mediterrâneo, nesta área a crise durante o período medieval cria uma ruptura entre a Alta e a Baixa Idade Média.

A partir do século XV, inicia-se na Europa o ressurgimento da vida urbana. “Em muitos casos, a nova cidade cresce sobre o traçado da antiga, mas com um caráter social e uma organização de construção diversos, que, pelo contrário, se ligam, sem interrupção, ao caráter e ao cenário da cidade contemporânea” (BENEVOLO, 2005, p.251).

Mais tarde, com o advento da Revolução Industrial, no século XVIII, o processo de produção urbana toma novo curso, inicialmente na Inglaterra e mais tarde no resto do mundo. Nesse período, interpretado como o início da Idade Contemporânea, ocorre considerável aumento da população e, conseqüentemente, ampliação da produção para atender a crescente demanda, além da redistribuição de habitantes

pelo território, decorrente do crescimento demográfico e das transformações produtivas. A mobilidade urbana torna-se muito maior que em períodos históricos anteriores. De acordo com Benevolo (2005, p.656), “O crescimento rapidíssimo das cidades na época industrial produz a transformação do núcleo anterior (que se torna o centro do novo organismo) e a formação, ao redor deste núcleo, de uma nova faixa construída: a periferia” (Figura 5).



Figura 5: Representação de uma rua de Londres – 1872

Fonte: BENEVOLO (2005)

Nota: Gravura de Gustave Doré, 1872.

Face ao anteriormente apresentado, verifica-se, em geral, que o núcleo central encontra-se com sua malha urbana consolidada nos períodos históricos anteriores, No entanto, essa área não pode tornar-se centro de um aglomerado de maiores proporções, pois a infra-estrutura ali instalada, bem como as casas no local, não comportam população mais densa. “Assim, as classes abastadas abandonam gradualmente o centro e se estabelecem na periferia: as velhas casas se tornam casebres onde se amontoam os pobres e os recém imigrados” (BENEVOLO, 2005, p.565).

No início do período de industrialização na Europa, as áreas periféricas constituem um território livre, no qual se configuram diversas iniciativas, como a implantação de indústrias e de bairros de luxo e de pobres, entre outras. Segundo Benévolo (2005), essas iniciativas se fundem em um determinado momento, sem que a forma dessa união tenha sido anteriormente prevista.

Após as revoluções que ocorreram na Europa em 1848 e que consolidaram o poder político da burguesia, é estabelecido um novo modelo urbano, baseado nos interesses dos grupos dominantes. “A liberdade completa, concedida às iniciativas privadas, é limitada pela intervenção da administração – que estabelece os regulamentos e executa as obras públicas – mas é garantida claramente dentro destes limites mais restritos” (BENEVOLO, 2005, p.573).

Anos mais tarde, o Movimento Moderno busca um novo modelo de cidade, alternativo ao tradicional. A Carta de Atenas, documento formulado em 1933, no Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), traz um novo arcabouço conceitual para a cidade, a qual deveria se fundamentar em algumas funções, tais como: habitar, trabalhar, circular e cultivar o corpo e o espírito. Dessa maneira, cria-se uma nova forma de setorização, que deveria estar presente no processo de produção do espaço urbano. “[...] da década de trinta em diante, os planos reguladores distinguem as zonas residenciais, as zonas industriais, as zonas para os serviços etc.; assim, de fato, são reduzidos os inconvenientes que derivam da mistura das funções na cidade tradicional” (BENEVOLO, 2005, p.657). Nesse período, a produção do espaço urbano é marcada por forte intervenção do Estado (VILLAÇA, 1998). Um exemplo da concepção da cidade com a distribuição de funções urbanas como apresentado na Carta de Atenas é a cidade de Brasília (Figura 6).

Nesse contexto, a cidade passa a apresentar algumas deficiências, como a densidade excessiva no centro e a falta de moradias a um custo inferior para a população de menor poder aquisitivo. Algumas medidas, como a implantação de parques públicos e a construção de casas populares, são tentativas de reversão desse quadro, porém se mostram insuficientes.

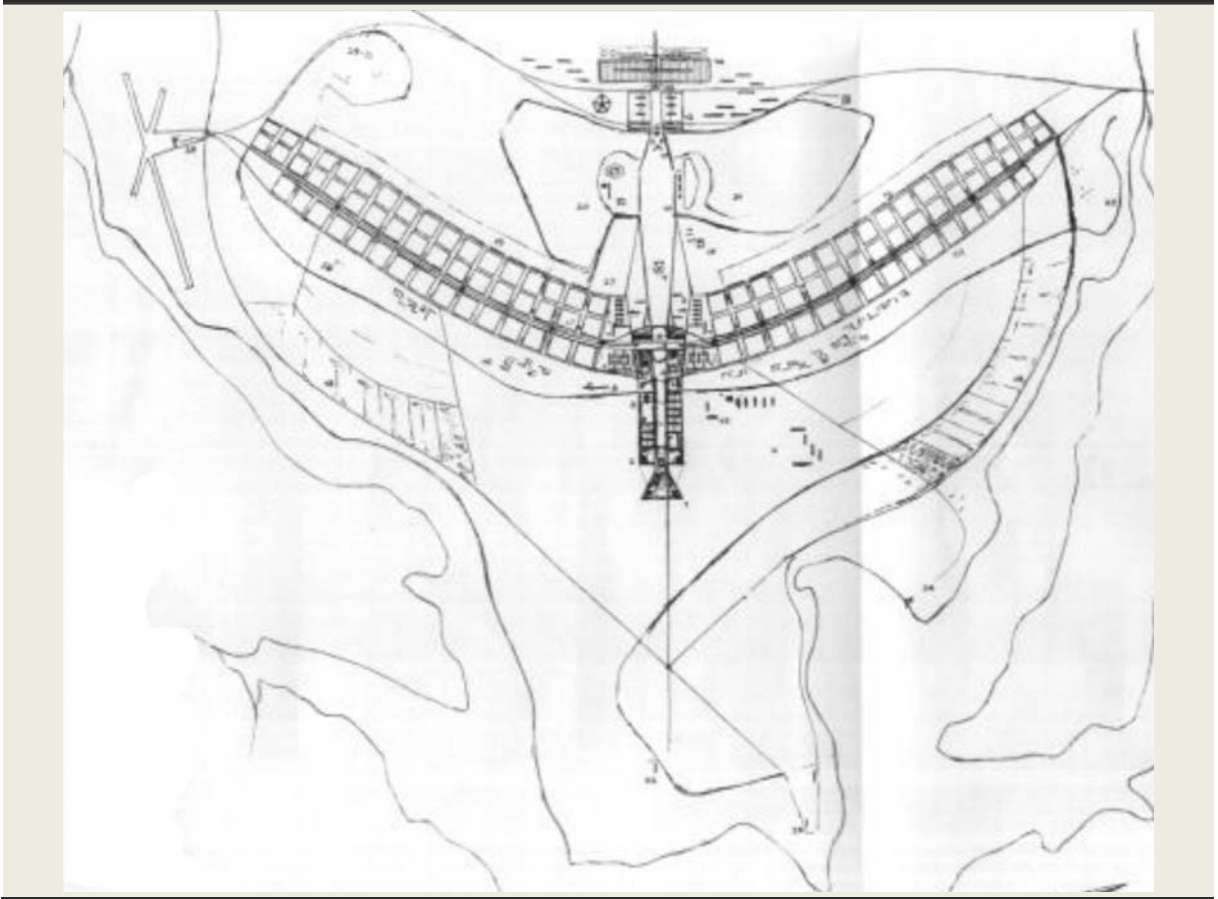


Figura 6: Planta da concepção do Plano Piloto da cidade de Brasília
 Fonte: LUANDE (2006)
 Nota: A autoria de Lucio Costa.

Essa nova forma de conformação urbana e de adensamento da ocupação da área central traz, como conseqüências, problemas de diferentes ordens, como a dificuldade de mobilidade urbana, com o trânsito mais intenso. Em época de novas alternativas de organização produtiva, as concepções de produção do Taylorismo³ e do Fordismo⁴, baseadas na funcionalidade e setorização, também influenciam o modo de produção do espaço urbano.

³ O Taylorismo consiste em um conjunto de teorias para aumento da produtividade do trabalho fabril, elaboradas pelo engenheiro norte-americano Frederick Winslow Taylor (1856-1915), com o objetivo de simplificar ao máximo a produção, tornando as operações únicas e repetitivas (HARVEY, 1992).

⁴ O Fordismo é orientado pela produção em massa, caracterizado como um novo sistema de reprodução do trabalho, política de controle e gerência do trabalho; em suma, um novo tipo de sociedade democrática, racionalizada, modernista e populista (HARVEY, 1992).

As facilidades dos meios de locomoção também são responsáveis pela dispersão da população por novas áreas urbanas, com crescimento descentralizado e redefinição funcional, especialmente da área central. Essa nova setorização contribui para o esvaziamento das áreas centrais, sobretudo com relação à sua função habitacional. Os centros tornam-se decadentes, sobretudo pelo declínio no número de moradores dessa área, fenômeno comum observado no cenário urbano nacional.

Dessa forma, os estratos de maior renda migram para outras regiões da cidade, de forma que o centro perde população enquanto que as periferias crescem em ritmo acelerado (CAMPOS; PEREIRA, 2007, p.3). Assim, os processos de crescimento urbano geram o esvaziamento e decadência das áreas centrais, caracterizadas principalmente pela diminuição no número de moradores e pela existência de imóveis subutilizados ou abandonados, pela precariedade habitacional em cortiços e pela mudança no perfil econômico dos moradores e usuários das atividades locais (DIOGO, 2001).

Como resultado desse fenômeno, alguns centros passam por momentos de reestruturação e readequação sócio-funcional à nova dinâmica urbana que se impõem. Outros, porém, ainda se deparam atualmente com o fenômeno de deterioração, caracterizado pelo abandono das áreas centrais e subutilização de sua infra-estrutura e edifícios ali existentes.

Dessa forma, torna-se importante discorrer sobre a ocorrência desse processo ocorre como resultado de novas dinâmicas urbanas incidentes no território e sua conseqüente geração de novas centralidades urbanas, como abordado na subseção seguinte.

2.1.2 Dinâmica da centralização e descentralização urbana

Nesta subseção, é abordado o tema da centralização e descentralização urbana como fenômeno relacionado à questão do esvaziamento demográfico dos centros tradicionais e alteração do uso do solo nessa área.

Após anos sendo caracterizadas pelo seu significativo adensamento demográfico, as áreas urbanas vem apresentando uma tendência inversa. Nesse sentido, Egler (2001, p.14) confirma que:

A cidade de Paris, por exemplo, atingiu seu auge populacional em 1921, antes de conhecer uma queda lenta, mas regular, do número de seus habitantes. Da mesma maneira, o Inner London começou a decrescer em 1900, antes que o processo de suburbanização da metrópole inglesa se acelerasse entre 1950 e 1970. Em Nova York, a população dos anos 90 é inferior em 30% à população do início do século. Nos países em desenvolvimento, esse processo ocorre principalmente nas cidades que já têm uma história plurissecular e atingiram um nível de desenvolvimento econômico bastante elevado, tais como: Cidade do México, São Paulo, Buenos Aires, Seul e outras.

No cenário nacional, também a partir da década de 1970, inicia-se um processo de alteração da rede urbana brasileira, onde começam a surgir novas centralidades. De acordo com Gomes (2006), a recomposição da estrutura urbana, por meio da expansão e periferização do tecido e criação de outras centralidades, é importante para a compreensão da redefinição de produção de espaços na cidade.

Nesse sentido, o término da Segunda Guerra Mundial é um momento histórico significativo para compreensão do tema “centro urbano”, pois, de acordo com Tourinho (2007, p.12), as discussões realizadas nesse período para a reconstrução das áreas centrais de cidades que haviam sido bombardeadas, juntamente com a expansão periférica de algumas cidades ocidentais, deram início a uma ampla revisão da forma de entender o centro urbano. Dessa maneira, a discussão sobre centro e centralidade é recente e passa a ser questionada a partir dos anos 1950, quando se inicia a proposta de descentralização a fim de descongestionar as áreas centrais, com um crescimento não planejado de atividades terciárias (TOURINHO, 2007, p.13).

Segundo Tourinho (2007, p.12), a centralidade sempre esteve vinculada como atributo do centro historicamente construído, enquanto que os processos urbanos recentes que promovem a conformação de novas centralidades atuam de forma similar aos centros tradicionais, com relação à funcionalidade desse espaço, sem, no entanto, possuir outros componentes de identidade do centro, que historicamente, os diferenciaram do resto do tecido urbano.

Sposito (1998) aborda a centralidade urbana sob a ótica de duas escalas territoriais: a intra-urbana e a rede urbana. A primeira toma como referência o território da cidade a partir do seu centro. A segunda adota por referência a cidade principal em relação a um conjunto de outras que compõem uma rede.

Considerando essas escalas territoriais, observa-se que o crescimento das cidades e a contínua expansão do seu território promovem o surgimento de novos pólos atrativos. Segundo Vargas e Castilho (2006, p.2), “[...] quando a expansão das áreas urbanas intensifica-se de modo espontâneo ou planejado, essa noção de centro começa a diluir-se pelo surgimento de uma rede de subcentros, que passa a concorrer com o centro principal”.

Portanto, a partir do momento em que a configuração urbana do centro não se encontra adequada às necessidades da expansão capitalista, ocorre o processo de descentralização em busca de áreas que atendam essa necessidade, criando-se os subcentros (GOMES, 2006, p.4). De acordo com Correa (2003, p.8), “[...] o aparecimento desses subcentros gera economias de transporte e tempo, induzindo a um maior consumo, o que é interesse do capital produtivo e comercial”.

Villaça (1998) cita o termo “subcentros” para designar novas aglomerações urbanas que desempenham papéis similares ao do centro principal, para determinada região. Segundo o autor (1998, p.293):

O subcentro consiste, portanto, numa réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem, entretanto, a ele se igualar. Atende aos mesmos requisitos de otimização de acesso apresentados anteriormente para o centro principal. A diferença é que o subcentro apresenta tais requisitos apenas para uma parte da cidade, e o centro principal cumpre-os para toda a cidade.

As grandes metrópoles no mundo passam a se organizar ao redor de centros plurifuncionais que existem concomitantemente às junções e conexões da rede de transporte. De acordo com Ascher (2001, p.63), “esses centros caracterizam-se em muitos casos por uma dominante específica: negócios, comércio por atacado, comércio de luxo, comércio de massa, administração”. Nesse sentido, ocorre a especialização de atividades em determinados locais da cidade, enquanto que os centros tradicionais ainda mantêm sua característica multifuncional.

De forma análoga, o que se observa no cenário nacional é a forte concentração de atividades em determinadas localidades, as quais podem ser chamadas de “lugares centrais”. Segundo Faissol (1975, p.16):

As cidades têm uma estrutura e mantêm relações com as outras cidades e com populações em torno das mesmas, formando um sistema; [...] umas partes da cidade interagem com outras de numerosas maneiras. Portanto, Urbanização e Regionalização são temas e conceitos associados, ao mesmo tempo que os dois são proximamente relacionados ao processo de desenvolvimento econômico.

Por meio da teoria dos lugares centrais, é possível compreender, segundo Correa (1997), as diferentes formas de espacialização da sociedade. Nesse contexto, portanto, os centros que detêm maior quantidade e diversidade de funções polarizam a região em que se inserem, tornando-se lugares centrais. Nesse sistema, quanto maior o número de funções de determinada localidade, mais alta sua posição na hierarquia na rede urbana ou regional. Um importante fator a ser considerado também é a evolução do sistema de transporte, o que ocasiona a redução na importância da escolha locacional, inclusive a proximidade com o centro.

Sob esse aspecto, Sposito (1991) afirma que o processo de descentralização no Brasil não é caracterizado pela distribuição de atividades tradicionalmente centrais pela cidade, mas por meio de novas formas de centralidade. Segundo 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”.

Sob a ótica da urbanização, o resultado dessas transformações colabora intrinsecamente com o aumento da produção do setor imobiliário, na década de 1980, em cidades como Londres e Nova Iorque (FAINSTEN, 1994). Nessa época, também tem início um processo de renovação urbana, com grandes projetos, que procuraram atrair investimentos e atividades econômicas em diversas cidades, por meio da construção de centros de negócios, comércio e turismo, e que procuram reverter o processo de degradação dos centros tradicionais.

Nesse sentido, Manzi (2008, p.38), afirma que “[...] uma das características dos Grandes Projetos Urbanos, que procuram reverter o quadro de abandono de uma determinada área, é a de se investir em projetos de intervenção modernizantes, com origem e impactos mais amplos do que se apresenta, tendo as transformações políticas e econômicas como marcos referenciais”. Os grandes projetos urbanos são responsáveis pela constituição de uma nova fase do urbanismo contemporâneo, reconhecida como Renascença Urbana (ULTRAMARI; REZENDE, 2007, p.8). Segundo os autores, no Brasil esses projetos ainda têm sua influência na malha urbana reduzida e despertam pouco interesse por parte dos urbanistas brasileiros. No entanto, nas cidades americanas e européias, que apresentaram a necessidade de reverter seu quadro de degradação física, a prática de grandes projetos urbanos foi ostensivamente utilizada. Somekh e Campos Neto (2001, p.4), afirmam que:

Na segunda metade dos anos 80, algumas das cidades européias que se viram face a problemáticas semelhantes de esvaziamento industrial e reestruturação econômica, ao adotar o mote do planejamento estratégico, já tinham em vista as experiências liberais e socialmente excludentes de Nova York e Londres. No outro extremo, o elenco dos Grands Projets parisienses, integralmente bancados pelo Estado [...]. Mas a França também trazia o exemplo dos projetos coordenados por sociedades de economia mista [...] que estruturaram a passagem do modelo de planejamento hierárquico para o "modelo negociado", quase sempre dentro de diretrizes definidas por planos urbanos gerais.

Assim, o surgimento dessas novas centralidades urbanas – orientadas pelas novas localizações de equipamentos comerciais e de serviços – a velocidade das transformações econômicas, a difusão do uso do automóvel e novos modos de vida da sociedade (SPOSITO, 1998) contribuiriam para a readequação sócio-funcional que vem ocorrendo nas áreas centrais, caracterizadas pelo seu esvaziamento demográfico e pela presença do processo de degradação desse espaço, tema abordado na subseção seguinte.

2.2 PROCESSO DE DEGRADAÇÃO DOS CENTROS URBANOS

Em resposta as mudanças de caráter econômico e social que incidem sobre as cidades, novas atividades econômicas e empreendimentos surgem atraindo a população para determinado espaço, dinamizando seus usos. De acordo com Vargas e Castilho (2006, p.1), o centro da cidade é considerado como o “[...] lugar mais dinâmico da vida urbana, animado pelo fluxo de pessoas, veículos e mercadorias decorrente da marcante presença das atividades terciárias, transformando-se no referencial simbólico das cidades”. Por outro lado, a evasão de atividades econômicas e população levam à degradação de outras áreas. Nesse sentido, grandes projetos urbanos procuram atrair investimentos e atividades econômicas para reversão desse quadro. Embora menos evidente no Brasil, experiências internacionais demonstram que “antigas áreas industriais, terrenos vagos e áreas decadentes deram lugar a grandes complexos imobiliários, que passaram a representar uma nova centralidade urbana pós-moderna” (NOBRE, 2001, p.3).

A partir da segunda metade do século XX, com a expansão urbana, passam a existir outros centros, além do tradicional, que atendem as necessidades do modo de vida contemporâneo. Esses centros são caracterizados pela presença dos shoppings centers, configurando novas áreas de concentração de comércio, serviços e moradia. Dessa forma, a área central enfrenta o processo de degradação, preocupando urbanistas europeus e norte-americanos, desde a década de 1950, cuja proposição principal é quase que invariavelmente, demolir e construir para renovar (VARGAS; CASTILHO, 2006).

Este tem sido um fenômeno recorrente em cidades de grande e mesmo de médio porte. Em períodos anteriores, constitui-se como um fato quase que exclusivo de países com conformação urbana mais antiga. No entanto, esse fenômeno se mostra presente a partir dos anos 1970 também no espaço urbano brasileiro, em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro.

Todavia, apesar de se diagnosticar uma tendência clara de distanciamento do centro, segundo Villaça (1998, p.248), a população com renda mais alta que vive em locais suburbanos ainda é consideravelmente menor que a da área central. Conforme o mesmo autor, essa população desloca o centro em sua direção, de maneira que, mesmo quando se afasta do centro, esse afastamento é em parte neutralizado pelo deslocamento dessa área na direção dessa população.

Esse quadro tem se revertido nos últimos anos, em cidades de médio e grande porte, com o direcionamento do perfil de maior renda da população para as áreas periféricas, principalmente em procura de moradia em condomínio fechados. Dessa forma, o centro vai sendo abandonado, ocasionando a subutilização de sua infraestrutura e a presença de uma significativa população flutuante, cuja demanda por moradia não é atendida por prédios esvaziados, os quais pertenciam às classes predominantes até meados de 1950 (FERREIRA, 2004).

Assim, ainda que com algumas décadas de atraso, áreas urbanas centrais do país vivenciam a sua substituição por outras regiões da cidade nas suas funções de centro de atração de investimentos e de consumo de setores mais abastados. Seus espaços se desvalorizam, suas construções se esvaziam. De acordo com Villaça (1998, p.277), “O processo popularmente chamado de decadência ou deterioração do centro consiste no seu abandono por parte das camadas de alta renda e sua tomada pelas camadas populares”.

Academicamente, trata-se a migração de parte considerável da população e de atividades de comércio e serviços para fora dos núcleos centrais como fato que colabora frequentemente com o processo de degradação dessas áreas. Nesse contexto, pode-se verificar a ocupação parcial dos bairros centrais pelas camadas mais pobres da população, dando origem aos guetos das cidades norte-americanas, aos cortiços no Brasil ou às casas de vecindades no México, provocando também a degradação de serviços e equipamentos urbanos (IPEA, 2002).

De acordo com Vargas e Castilho (2006, p.3), os conceitos de deterioração e degradação estão, geralmente, associados à perda de função, comprometimento da estrutura física ou decréscimo no valor de comercialização do mercado. De acordo com as autoras, deteriorar equivale a estragar, piorar ou inferiorizar, enquanto o termo degradar tem como significado o 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).

Associado ao processo de degradação física, ocorre também outro fenômeno, o da desterritorialização, o qual segundo Duarte (2002, p.93), corresponde ao:

[...] 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 a hierarquia de valores que determinam a identidade de um lugar ou o regime de influências de um território.

Assim, em virtude do processo de degradação urbana, as atividades ali existentes vão sendo substituídas, assim como o grupo social predominante na utilização desse espaço.

Nesse processo, o fator locacional é destacado mais uma vez: edifícios de valor histórico ou arquitetônico rejeitados na área central, quando localizados nos novos centros podem despertar interesses que os valorizam a partir da utilização para outros usos. Na realidade, um fenômeno que se sintetiza em outras utilizações em novas áreas, deixando para trás, irracionalmente, recursos públicos e privados muito similares aos a serem implantados. Segundo Campos e Pereira (2007, p.3):

A aparente incongruência de uma cidade que abdica de seu centro, desperdiçando o investimento historicamente concentrado na região, só pode ser explicada pela presença de um modelo de crescimento ao mesmo tempo intensivo e autofágico, motivado pelo processo imobiliário e alimentado sistematicamente por políticas públicas.

Do ponto de vista do capital imobiliário, esse fenômeno justifica-se por procurar responder aos interesses do mercado por novos produtos, por áreas de melhor acesso e por locais cuja imagem indica uma simbologia de atualidade e de inovação, fazendo com que o centro tradicional perca importância relativa e que diminuam os investimentos privados neste compartimento.

Do ponto de vista do poder público, a justificativa para o abandono de áreas já consolidadas, com o redirecionamento de seus recursos, em princípio objetivando as demandas sociais para outras áreas, só pode ser entendida a partir da concretização de interesses escusos de satisfação do capital imobiliário.

Na realidade, mesmo o fato de as áreas centrais contarem com localização privilegiada, caracterizada pela presença de importante concentração de transporte coletivo, capaz de garantir aos usuários o acesso as funções aí disponíveis, e por um forte ícone referencial para a atividade econômica, seja comercial seja de serviços, não é suficiente para a reversão de um cenário conhecido e criticado de esvaziamento desse espaço.

De acordo com Del Rio (2004, p.20), o esvaziamento dos centros urbanos:

[...] não era causado pelas características físico-ambientais das áreas, mas, de um lado, pelas próprias políticas regionais vigentes e de outro, pelos novos modos de vida e paradigmas buscados pela classe média, insuflados pela sociedade de consumo. [...] Como consequência, as áreas centrais se deterioraram física, econômica e socialmente; os grupos mais abastados se instalariam em suas novas casas de subúrbio, o comércio e as atividades culturais perseguiriam seu mercado, mudando para os subúrbios, os imóveis das áreas centrais passariam a apresentar alto índice de deterioro e abandono, os grupos menos favorecidos herdariam estas condições e os cortiços e guetos se formariam.

Em São Paulo, após 1980, os censos demográficos acusam queda de aproximadamente 40% da população residente no centro, processo que é acompanhado pela degradação de espaços públicos e esvaziamento de edifícios na região (GROSTEIN; MEYER, 2002). No entanto, a população que permanece no centro também envelheceu. No Centro de Curitiba, a idade média da população residente corresponde a 37,41 anos, enquanto que para a cidade essa média é de 29,87, identificando o perfil mais velho da população residente na área central (IPPUC, 2008).

O processo de deterioração e degradação urbana intensificou-se a partir de 1950, em diversas cidades do mundo, em decorrência, principalmente, da expansão do espaço urbano. “Ao mesmo tempo que os centros congestionam-se pela intensidade de suas atividades, amplia-se a concorrência de outros locais mais interessantes para morar e viver” (VARGAS; CASTILHO, 2006, p.4). Ocorrem mudanças, portanto,

nas formas de uso desse espaço, cujas atividades são substituídas por outras de menor rentabilidade.

A partir dos anos 1960, sucessivas intervenções públicas com a finalidade de promover a reestruturação urbana buscam “[...] adequar estas áreas centrais às novas funções. Fazem parte desse contexto, os novos modos de vida adotados pela “sociedade de consumo”, os quais produzem efeitos sobre a dinâmica urbana. Segundo Borja (2005), a sociedade, mais complexa, apresenta a diversificação do comportamento urbano e de suas demandas. No entanto, em razão do maior acesso à informação, ocorre a tendência de homogeneização dessas necessidades, caracterizando a cultura global.

Muitas dessas intervenções seguem com o espírito de demolir o “velho” e renovar as áreas degradadas com novas construções. De acordo com Del Rio (2004), nos países desenvolvidos essa ideologia e modo de atuação são aplicados em áreas centrais que apresentem situação de esvaziamento populacional e econômico.

Também nos anos 1960 observam-se transformações nos centros de grandes cidades norte-americanas e em algumas metrópoles européias. Os centros históricos começam a ser recuperados por setores da classe média, que retornam ao centro em busca das vantagens locais, como a proximidade aos locais de trabalho, lazer e consumo. Dessa forma, os imóveis passam a ter um valor imobiliário agregado. Esse fenômeno recebe o nome de gentrificação (BOTELHO, 2005, p.3)

O processo de gentrificação pode ser entendido enquanto “[...] intervenções urbanas como empreendimentos que elegem certos espaços da cidade considerados centralidades e os transformam em áreas de investimentos públicos e privados” (LEITE, 2002, p.118). Sobre esse processo, Egler (2001, p.14) comenta que:

Em Paris, esse processo, bastante antigo, traduziu-se pela expulsão gradual das populações pobres dos bairros renovados da metrópole em direção aos conjuntos habitacionais e as villes nouvelles da periferia. Mas, recentemente, a mesma tendência foi observada em Londres (projeto Docklands) e em Nova York (renovação do Lower East Side, Battery Park City, etc). As grandes metrópoles do mundo em desenvolvimento não escapam dessa tendência, às vezes paralela ao processo de degradação do tecido urbano. Assim, em Lagos, uma das maiores favelas da África foi inteiramente derrubada no final dos anos 80, a fim de permitir a expansão do bairro rico de Victoria Island. Em Buenos Aires,

entre 1976 e 1982, as autoridades transferiram dezenas de milhares de pessoas do centro para a periferia da capital argentina. Apesar disso, os núcleos de pobreza permanecem na proximidade dos bairros renovados. Em todos os casos, essas intervenções reforçam a segregação socioespacial.

Nesse sentido, Butler (2007) ainda comenta que o processo de gentrificação sempre está associado com valores de percepção de classe social, gênero e raça e que esse fenômeno pode ser fortemente evidenciado no processo de urbanização européia, no século XX.

Jacobs (2001) critica a ideologia dos planejadores com esse posicionamento de renovação urbana dos centros degradados, destacando alguns fatores ignorados, como a variedade das funções e a importância da existência de atividades nos espaços públicos para a manutenção da segurança.

De acordo com Botelho (2005, p.3), as experiências vividas pelas grandes cidades norte-americanas ao longo do século XX são semelhantes no sentido em que descrevem o esvaziamento sofrido nas áreas centrais em função do processo de suburbanização, gerando edifícios subutilizados.

No cenário nacional, a reversão desse quadro encontra duas vertentes principais. A primeira delas, a proposição do incentivo da atividade habitacional no centro, encontra incompatibilidades com os interesses do setor imobiliário. Em pesquisa realizada com 400 moradores do Centro de Curitiba, 47% deles desaprovaram ações de resgate imobiliário com projetos de habitação de interesse social (BLASCOVI; DUARTE, 2005). De outro lado, os projetos de reabilitação de áreas centrais por meio de projetos de reestruturação urbana podem contribuir para a construção de ícones com ganhos para uma parcela elitizada da população, caracterizando a segregação social. O que se observa é a existência de dificuldades em conciliar as imposições do mercado imobiliário e a convivência entre as diferentes camadas sociais nas áreas centrais.

2.2.1 Edifícios subutilizados na área central

Conforme citado anteriormente, o crescimento da cidade e a ocupação de novas regiões em seu território podem originar processos de esvaziamento e degradação das áreas centrais, o que pode ser caracterizado, principalmente, pela redução no número de moradores e pela existência de imóveis vazios, além da degradação do patrimônio histórico, da concentração de atividades informais e mudança no perfil socioeconômico dos usuários das atividades locais, entre outros fatores.

Como tentativa de reversão desse processo, Jacobs (2001) defende que o uso diversificado do espaço contribui para evitar sua degradação física. De acordo com a autora:

O distrito, e sem dúvida o maior número possível de segmentos que o compõem, deve atender a mais de uma função principal; de preferência, a mais de duas. Estas devem garantir a presença de pessoas que saiam de casa em horários diferentes, mas sejam capazes de utilizar boa parte da infra-estrutura (JACOBS, 2001, p.167).

Da mesma forma, Atkinson (2006), comenta sobre a relevância da interação social para a manutenção da identidade local e, até mesmo, como fundamentação para o planejamento urbano e empoderamento da população sobre esse espaço.

Face ao quadro de degradação física das áreas centrais, destacam-se esforços que visam à reversão da tendência de desvalorização e despovoamento. Dessa forma, algumas propostas de requalificação urbana procuram incentivar o uso habitacional, procurando dar vitalidade a esses espaços. Durante o dia, essas áreas recebem significativa população flutuante; à noite, seus espaços se tornam subutilizados, em virtude da existência de poucos moradores e atividades nesse período.

A partir da década de 1970, várias propostas para requalificação de áreas centrais possuem, dentre as suas diretrizes, a expulsão da população de baixa renda, na medida em que novas intervenções – públicas e privadas – promovem a renovação da área (DIOGO, 2001). No entanto, a promoção de programas habitacionais no centro pode ser um componente no processo de requalificação da área, uma vez que proporciona diversidade social e de uso, ampliando o acesso da população à

cidade na medida em que permite, à uma parcela da população, o uso de infraestrutura urbana já instalada, em detrimento da expansão para novas áreas.

O Ministério das Cidades tem incentivado essa prática por meio do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, promovido pelo Governo Federal. Criado em 2003, o programa busca reverter o processo de degradação e esvaziamento das áreas centrais com o estímulo à utilização residencial de imóveis ociosos. Nesse sentido, tem por objetivo aproveitar parte dos 4,5 milhões de imóveis urbanos subutilizados ou em desuso, em todo o país, para reverter o modelo de urbanização baseado na expansão da ocupação. Faz parte dessa política a utilização de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade – Lei Federal N° 10.257, de 10 de julho de 2001 (BRASIL, 2001), assim como a articulação entre o setor público e a iniciativa privada.

Segundo Bonduki (2002, s.p.), “Repovoar os bairros centrais é indispensável para melhorar a região e, além disso, é estratégico para o município como um todo”. Por outro lado, viabiliza o uso da infra-estrutura urbana já disponível e amplia a oferta de moradia com a redução de investimentos públicos (DIOGO, 2001).

Nesse sentido, a redução do número de edifícios subutilizados deve ser um fator preconizado por políticas públicas e ações que visem à reversão desse quadro, como indutor do processo de degradação das áreas centrais.

2.2.2 Otimização do centro

Realizada em uma região carregada de significados simbólicos, e de notória importância histórica para a cidade, a reabilitação da área central busca o equilíbrio econômico e social da cidade, bem como das formas de ocupação e uso de seu território. Portanto, há necessidade da promoção de políticas públicas para reversão do seu eventual quadro de degradação física, alterando os meios em que o espaço urbano está se reproduzindo.

Historicamente, muitas intervenções nas áreas centrais das cidades ocorrem sob a ótica de ações de embelezamento ou de grandes projetos de renovação urbana. Essas intervenções se caracterizam pela sobreposição dos aspectos funcionais e dos interesses imobiliários a outros fatores de caráter mais social, como, por exemplo, a proposta de requalificação dos centros urbanos como locais de moradia. Algumas intervenções urbanas para recuperação das áreas centrais têm investido no papel da habitação para promoção da diversidade urbana e recuperação desse espaço.

2.3 DINÂMICA URBANA

Diversos fatores regem a cidade e a utilização de seu espaço, como componentes intrínsecos à vida urbana. Carlos (2007), afirma que há dinâmicas urbanas complexas para explicar os conteúdos dos processos de urbanização, tais como as estratégias de desenvolvimento do mercado imobiliário, a produção da periferia e a construção de novas formas territoriais.

Especificamente com relação aos centros urbanos, Ribeiro Filho (2004) afirma que estudos clássicos de geógrafos norte-americanos, na década de 1950, demonstram que a estrutura do centro pode ser identificada por meio dos seguintes aspectos: valor da terra, intensidade comercial, verticalização e o fluxo de pedestres e veículos. Nesse sentido, considerando como fenomenologia comum abordada no meio acadêmico, para verificar a relação com a degradação física de áreas centrais, a dinâmica urbana é abordada sob esses mesmos aspectos, considerando as características da morfologia, paisagem, acessibilidade, mobilidade, utilização e valor do espaço urbano.

2.3.1 Morfologia e paisagem urbana

Segundo Carlos (1994, p.83), constituída “como *locus* da concentração de meios de produção e pessoas”, a cidade configura-se com base em sua morfologia espacial e paisagem urbana. Ao longo do tempo, com a alteração de suas necessidades primordiais, essa configuração sofre alterações e se adapta à nova realidade, na constante busca da forma ideal de organização, em função das dinâmicas que incidem sobre o espaço urbano.

Segundo Del Rio (2004, p.71), a morfologia estuda “[...] o tecido urbano e seus elementos construídos formadores através de sua evolução, transformações, inter-relações e dos processos sociais que geram”. O autor afirma que esse estudo surge a partir do questionamento das atitudes modernistas quanto às cidades históricas e suas relações sociais (DEL RIO, 2004).

A forma de configuração do espaço urbano a partir dos princípios do movimento modernista segue as teorias funcionalistas, as quais, de acordo com Lamas (2007, p.53), interferiram no processo de produção da morfologia urbana. O autor afirma que:

As relações quantitativas e distributivas, o zoneamento e a atribuição de uma função exclusiva a cada parcela do território tornaram-se métodos universais do urbanismo, produzindo cidades monótonas e pouco estimulantes – eventualmente com tudo arrumado no seu lugar, mas sem lugar para a surpresa, a complexidade e a emoção (LAMAS, 2007, p.53).

Lamas (2007, p.41) comenta que a noção de “forma urbana” corresponde ao meio como arquitetura, ou seja, um conjunto de objetos arquitetônicos ligados entre si por relações espaciais. Para Rossi (2001), a arquitetura da cidade não é a do edifício isolado, mas o princípio ordenador no qual se desenvolvem e estruturam as tipologias que integrarão a morfologia urbana. “A forma das cidades define-se pela distribuição de seus elementos primários e estruturantes: o macrossistema de arruamentos e os bairros, as zonas habitacionais, centrais ou produtivas, que se articulam entre si e com o suporte geográfico” (LAMAS, 2007, p.74).

A forma urbana é produto de ações sociais e das dinâmicas incidentes na cidade, relacionando-se com as diferentes funções exercidas no espaço. A configuração urbana e as questões sociais são partes desse contexto, uma vez que o espaço também é moldado para atender as demandas da sociedade. Gottdiener (1997) afirma que a política urbana deve contemplar esse fato, preocupando-se com ações sociais transformadoras e com a identificação da qualidade de vida comunitária, bem como com o crescimento econômico.

O desenho urbano, além de organizar o território, também é responsável pela identidade e significado simbólico no contexto da cidade. Com desempenho de diferentes funções nos períodos históricos, os centros urbanos e sua organização espacial têm que responder a essas alterações, por meio do seu traçado e forma. Lamas (2007, p.54) afirma que “seus espaços foram recebendo essas diferentes funções, sobrepondo-se com complexidade e dinâmica, permitida pela capacidade de resposta de traçados e formas urbanas à modificação funcional”.

Da mesma forma que a morfologia urbana, a paisagem também responde às novas dinâmicas incidentes sobre o território em cada época da história. “A paisagem não é só produto da história; ela reproduz a história, a concepção que o homem tem e teve do morar, do habitar, do trabalhar, do comer e do beber, enfim do viver” (CARLOS, 1994, p.46). Portanto, a paisagem produzida pelo homem é resultado de ações históricas e sociais, ou seja, é reflexo do modo de viver da sociedade que a cada momento ultrapassa a anterior (CARLOS, 1994).

Lamas (2007, p.66) estabelece ainda considerações sobre a paisagem humanizada e a natural, afirmando que as mesmas “[...] adquiriram ao longo dos dois últimos séculos qualidades figurativas através de vários fenômenos culturais e sociais [...]”.

Hardt et al. (2008, p.2) comentam que a “paisagem urbana é resultante da ação espontânea ou planejada do homem [...], estando diretamente relacionada às ações de planejamento urbano e à morfologia dos espaços, que condicionam sua qualidade visual e ambiental”. Em síntese, para Hardt (2000; 2004), pode ser considerada a visualização do ambiente da cidade.

A paisagem consiste, dessa forma, em assimilação de imagens referentes a determinados lugares que possuem, cada qual, qualidades específicas. “A paisagem urbana é a expressão da ordem e do caos, manifestação formal do processo de produção do espaço urbano, colocando-se no nível do aparente e do imediato” (CARLOS, 1994, p.44).

O processo de produção humana sobre o território é apreendido na paisagem pela conformação de alguns elementos, como as vias, construções, áreas livres e espaços públicos de lazer, fazendo com que ocorra também a percepção da vida cotidiana que se desenvolve nessa paisagem (CARLOS, 1994).

Nesse contexto, há diferentes formas de apropriação da paisagem e dos seus elementos constituintes. Há variadas maneiras de se utilizar e ocupar esse território, em função dos interesses e das necessidades da ação humana sobre o espaço. Segundo Carlos (1994, p.52), os diversificados modos de apropriação espacial pressupõem diferenciações de uso do solo em uma mesma zona urbanística.

Dessa forma, a paisagem e a morfologia sugerem movimento e expressam a vida cotidiana que se desenvolve na cidade em consonância com a dinâmica urbana. As formas de apropriação do espaço têm demonstrado rapidamente seus reflexos sobre o território com as transformações nele conferidas.

Segundo Carlos (1994, p.56):

[...] a cidade é antes de mais nada trabalho *objetivado, materializado*, que aparece através da relação entre o “construído” (casas, ruas, avenidas, estradas, edificações, praças) e o “não construído” (o natural) de um lado, e do movimento, de outro, tanto no que se refere ao deslocamento de homens e mercadorias quanto [...] às marcas que representam momentos históricos diferentes produzidos na articulação entre o novo e o velho.

O tecido urbano encontra-se consolidado em regiões centrais de cidades de médio e grande porte. São áreas que sofrem as pressões do crescimento populacional e das novas funções urbanas. Nesse sentido, sua morfologia e paisagem atuam como condicionantes às novas modalidades de desenvolvimento; muitas vezes, essas antigas estruturas não comportam ou não correspondem às atuais necessidades urbanas, sendo essa uma das causas da degradação física das áreas centrais.

2.3.2 Acessibilidade e mobilidade urbana

A acessibilidade é um importante fator para a reprodução do espaço urbano. Permite maior ou menor facilidade de acesso a determinado lugar, contribuindo para o condicionamento da sua forma de ocupação e utilização pelos habitantes da cidade. Segundo Villaça (1998, p.74):

A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário despendido em sua produção. Quanto mais central o terreno, mais trabalho existe despendido na produção dessa centralidade, desse valor de uso.

Nesse sentido, sobre a localização urbana e a importância da acessibilidade, Santos (1987, p.81) destaca que:

Cada homem vale pelo lugar onde está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço) independentes de sua própria condição.

A localização no espaço urbano e seus níveis de acessibilidade também se relacionam à maior ou menor participação do seu ocupante na reprodução desse espaço e sua representatividade nesse meio. Nesse sentido, Bentley et al. (1999) comentam que a vitalidade do espaço pode ser medida pela capacidade do lugar em ser penetrado física ou visualmente por seus usuários, por meio das suas condições de acessibilidade.

Cada atividade que se desenvolve no espaço urbano tende a otimizar sua localização por meio da infra-estrutura instalada, habitação, locais de trabalho e lazer, oferta de bens coletivos e cultura, entre outros fatores. Cada uma dessas atividades deve satisfazer suas necessidades. Carlos (1994, p.53) afirma que “[...] o espaço estará vinculado ao lugar que ocupa no processo de produção geral da sociedade”.

Da mesma forma, a acessibilidade pode contribuir para o direcionamento da expansão urbana e das formas de configuração dessa ocupação do território. Essa acessibilidade se concretiza por meio de vias, terminais e pontos de parada dos

veículos, por exemplo. A acessibilidade urbana também varia de acordo com as formas de transporte utilizadas; conseqüentemente, de acordo com as classes sociais, divergem as condições de acessibilidade dos usuários de transporte público e individual (VILLAÇA, 1998).

As condições de acessibilidade relacionam-se, de modo direto, com a valorização do espaço urbano. A produção desse espaço na área central despende considerável trabalho ao longo do tempo. Portanto, consiste em uma área bem infra-estruturada e de fácil acesso.

As centralidades urbanas também se configuram no território em razão do sistema de mobilidade, seja público ou privado. “Dessa forma, as centralidades tendem a se ordenar diferentemente no espaço da cidade, em função da freqüência de demanda por comércio e serviços e do sistema de mobilidade em uso” (CAMPOS FILHO, 2003, p.113).

As áreas centrais de médias e grandes cidades recebem pessoas vindas de outros bairros e, até mesmo, de cidades próximas, gerando intenso tráfego de passagem. No entanto, a conformação urbana das vias nessas áreas compreende estruturas antigas que dificultam o deslocamento local. Nas regiões onde a acessibilidade é mais prejudicada, pode ocorrer a desvalorização dos imóveis e, inclusive, seu abandono. Por outro lado, essa dificuldade de circulação de veículos pode incentivar o deslocamento de pedestres, o que favorece as atividades comerciais e prestadoras de serviços.

2.3.3 Valor do espaço urbano

Como comentado anteriormente, o valor do espaço urbano está vinculado diretamente com o trabalho socialmente despendido para a produção desse local, seja o valor de determinada mercadoria ou o valor de uso. Segundo a teoria de Marx (1968, p.55), “as mercadorias [...] só encarnam valor na medida em que são expressões de uma mesma substância social, só podendo manifestar-se, evidentemente, na relação social em que uma mercadoria se troca por outra”.

Segundo Villaça (1998), o espaço urbano é produzido pelo trabalho social destinado à produção de algo que seja socialmente útil, tendo, conseqüentemente um valor, o qual pode ser definido pelos elementos que compõem o espaço urbano, como edifícios, ruas, praças e componentes da infra-estrutura, bem como pelo valor da aglomeração urbana em função da localização no território.

O comprador desse espaço adquire um valor de uso pelo mesmo. “O adquirente é detentor de uma distância, aquela que interliga sua habitação a lugares, os centros de comércio, de trabalho, de lazer, de cultura, de decisão” (LEFEBVRE, 1999, p.391). Segundo Villaça (1998, p.79), “O preço da terra urbana tem, portanto, dois componentes. Um que decorre do seu preço de produção, e outro que é um preço de monopólio”. Nesse sentido, Harvey (1980) comenta que a terra urbana e suas benfeitorias são mercadorias especiais, com aspectos próprios, pois possuem localização fixa e sua troca e uso se estendem por períodos de tempo diferentes.

O modo de utilização é determinado pelo valor do espaço urbano e pela dinâmica de uso do solo. Essa dinâmica provoca a redistribuição da ocupação do território, levando ao deslocamento de atividades e habitantes em busca de novas áreas, com maior valorização, em detrimento de outros espaços, gerando, em alguns casos, o fenômeno da degradação das áreas centrais. Segundo Carlos (1994, p.51), esses locais “[...] passam a ser ocupados por casas de diversão noturna, pensões, hotéis de segunda classe, zonas de prostituição”. Isso faz com que os chamados bairros ricos localizados próximos às áreas centrais sofram mudança de clientela; os antigos moradores mudam-se para áreas privilegiadas mais afastadas, surgindo os bairros-jardins, as chácaras, os condomínios fechados. É a moradia como sinônimo de *status*.

Diante do exposto, pode-se notar que o mercado imobiliário tem influência direta na dinâmica das áreas centrais. A partir do momento em que não se tem interesse de investimento nessa área, em virtude do fenômeno de degradação física, seja de seus edifícios ou dos seus espaços públicos, inicia-se um ciclo vicioso, uma vez que, nesse contexto, o processo de degradação física tende a se acentuar.

2.4 PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA

Em busca da reversão do processo de degradação dos centros urbanos, várias propostas e iniciativas foram e têm sido apresentadas, com características distintas, mas com os objetivos comuns de resgatar a dinâmica dessas áreas e de promover a melhoria da sua qualidade urbana.

Os efeitos da degradação desse espaço propiciam diferentes formas de intervenção, condicionadas, principalmente, por atores envolvidos no processo, sejam estes do setor público ou da iniciativa privada, bem como pela conjuntura local. A recuperação do centro pode promover a melhoria da imagem urbana e o reforço do sentimento de pertencimento da comunidade, além da valorização do ambiente construído, otimização da infra-estrutura e dinamização da economia local. Nesse sentido, segundo Vargas e Castilho (2006, p.6), essas intervenções procuram, em síntese:

[...] implementar ações em busca da atração de investimentos, de moradores, de usuários e de turistas que dinamizem a economia urbana e contribuam para a melhoria da qualidade de vida, valorizando também a gestão urbana que executa a intervenção.

De fato, a recuperação das áreas centrais pode trazer, como conseqüência, uma série de benefícios urbanos, relacionados à identidade e legado histórico dessa área, à diversidade de atividades localizadas no centro e à otimização da infra-estrutura já implantada. “Intervir nos centros urbanos pressupõe avaliar sua herança histórica e patrimonial, seu caráter funcional e sua posição relativa na estrutura urbana, mas principalmente, precisar o porquê de se fazer necessária a intervenção” (VARGAS; CASTILHO, 2006, p.3).

Ao longo de todo o século XX, mas principalmente após a Segunda Guerra Mundial (1939-1945), observa-se o surgimento de diversas proposições e questionamentos sobre o espaço urbano. “Foi nos anos 60 que, pela primeira vez, intensas e violentas ondas de protesto enfrentavam as intervenções urbanísticas e os programas de renovação urbana das grandes cidades” (DEL RIO, 2004, p.19).

De acordo com Vargas e Castilho (2006), grande parte da literatura existente sobre o assunto orienta a divisão dos processos de intervenção em centros urbanos em três períodos principais:

- a) renovação urbana, durante as décadas de 1950 e 1960;
- b) preservação urbana, durante as décadas de 1970 e 1980;
- c) reinvenção urbana, com início por volta da década de 1990 e prolongado até os dias atuais.

Após o período da Segunda Grande Guerra, tais intervenções visam, algumas vezes, à recomposição completa de áreas urbanas destruídas, ou consideradas decadentes e em processo de degradação. Segundo Vargas e Castilho (2006, p.7), no período de renovação urbana, “[...] o processo de intervenção em áreas urbanas assumiu a preferência pelo novo”. Na Europa, essa ideologia sofre a influência do Movimento Moderno, a partir da publicação da Carta de Atenas, em 1933, até os anos 1960, quando têm início as primeiras críticas a esse modelo de intervenção urbana. De acordo com Simões Junior (1994, p.16), esse modelo era pautado na

filosofia do arrasa-quarteirão, [...] eliminando áreas insalubres, criando novos pólos comerciais e de serviços ou implantando grandes projetos habitacionais de interesse social, marcados pela repetição monótona de edifícios idênticos com ambientes estéreis, impessoais e sem nenhuma possibilidade de intercâmbio nas relações humanas e sociais.

A renovação urbana apresenta objetivos principais diferentes segundo sua área de intervenção. Na Europa, voltam-se basicamente para “resolução dos problemas de congestionamento e para a reconstrução do pós-guerra, baseando-se no planejamento conduzido pelo Estado por meio da criação das New Towns (cidades novas)” (VARGAS; CASTILHO, 2006, p.8). Já nas intervenções norte-americanas, não há o intuito e a preocupação na preservação de edifícios já existentes, com a previsão da destruição e demolição de construções para viabilizar práticas de renovação urbana.

De acordo com Del Rio (2004), na Europa e nos Estados Unidos essa ideologia urbana foi aplicada em áreas centrais que apresentavam situação de esvaziamento. Segundo o autor, esse esvaziamento não era causado pelas características físico-ambientais da área, mas “[...] de um lado, pelas próprias políticas regionais vigentes

e de outro, pelos novos modos de vida e paradigmas buscados pela classe média, insuflados pela sociedade de consumo” (DEL RIO, 2004, p.20).

As intervenções, segundo a renovação urbana, são viabilizadas por desapropriações de extensas áreas, com iniciativa e fortalecimento do poder público, cuja legitimidade de governo garante apoio político a grandes obras e intervenções urbanas (VARGAS; CASTILHO, 2006).

De acordo com Del Rio (2004, p.21), esse modelo de intervenção ignora importantes aspectos urbanos, desconsiderando o patrimônio histórico, as redes sociais estabelecidas, os valores afetivos e a integração das funções com as atividades humanas.

Outro modelo de intervenção urbana, a preservação urbana, nega o anterior. Segundo Vargas e Castilho (2006, p.16), “[...] reforçou a importância da preservação das vizinhanças e a restauração histórica de edifícios considerados significativos como os novos símbolos de *status* e distinção”.

Tais intervenções são focadas na preservação da memória e na defesa do patrimônio histórico, considerando que “[...] os centros das cidades seriam elementos essenciais da vida urbana e gerariam identidade e orgulho cívico” (VARGAS; CASTILHO, 2006, p.18). Nesse período também, é fortalecida a parceria entre os setores público e privado, a partir do momento em que os gestores urbanos passam a agir como empreendedores.

Para o período do terceiro e último modelo correspondente à reinvenção urbana, Vargas e Castilho (2006) comentam que um de seus objetivos relevantes é a criação ou recuperação da base econômica das cidades, com a geração de emprego e renda.

A cidade passa, então, a ser pensada como um empreendimento, fazendo uso, para tanto, de instrumentos de planejamento estratégico e *city marketing*. Uma das principais características desse projeto é a sua escala de intervenção, quase sempre contando com a presença de monumentos no processo de requalificação urbana. Uma das críticas ao modelo de reinvenção urbana diz respeito ao fato de que tais intervenções produzem um espaço elitizado, destinado para as camadas mais abastadas da população.

Segundo Ascher (2001, p.63), nos últimos trinta anos

[...] as operações de requalificação dos centros das grandes cidades se esforçam para combinar o reforço das funções econômicas estratégicas e dos serviços muito qualificados com as empresas, a presença de zonas comerciais e de lazer e a volta das camadas sociais mais abastadas para as zonas pericentrais (gentrificação).

Considerando as formas de reabilitação urbana apresentadas, depreende-se como meta comum, a reversão do processo de degradação do centro. Todavia, os esforços trazem benefícios que se estendem à cidade como um todo, uma vez que otimizam recursos e estrutura já existente, promovendo melhores condições de utilização social desse espaço.

2.4.1 Gestão de áreas centrais

Nas últimas décadas, a preocupação com a conservação do patrimônio arquitetônico e a reversão do quadro de degradação de áreas centrais ganham destaque no processo de planejamento. Assim, “[...] tem-se o fundamento para a compreensão de todo um arcabouço de processos de recuperação de áreas urbanas degradadas” (BLASCOVI, 2006, p.26).

A reabilitação urbana das áreas centrais adota a participação popular como forma de assegurar a aplicabilidade de propostas adequadas aos objetivos formulados. Essa participação “pode tomar várias formas, desde a co-optação até a utilização de mão-de-obra comunitária barata para as obras, não sendo *per se*, garantia de influência nos processos de tomada de decisões” (DEL RIO, 2004, p.31).

Após o final da década de 1970, inicia-se uma discussão urbanística que influencia na formulação de novos instrumentos e propostas técnicas. “A idéia da necessidade de reconhecer e legalizar a cidade real alcança diversos setores da sociedade e resulta em uma proposta de reformulação da legislação [...]” (PÓLIS, 2001, p.40). As novas práticas urbanas vêm se apresentando como um processo político, por meio do qual o poder público canaliza seus esforços, capacidade técnica e potencialidades locais em torno de alguns objetivos prioritários.

Nesse sentido, em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei Federal N° 10.257, de 10 de julho de 2001 – BRASIL, 2001) regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, promulgada em 05 de outubro de 1988 (BRASIL, 1988). Formulado em consonância aos objetivos, competências e abrangência da política urbana, fixados nos mesmos artigos da Constituição, reúne diretrizes e instrumentos gerais e específicos e de gestão que objetivam viabilizar a execução da política urbana.

A Constituição de 1988 estabelece que a função social da propriedade urbana se define no âmbito do plano diretor, ao contrário das definições constantes nos instrumentos anteriores, que, segundo Carvalho (2006, p.30), são “[...] vagas no sentido em que indicavam que o direito de propriedade privada seria reconhecido apenas quando desempenhasse uma função social”.

No conjunto de instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade, muitos deles vêm sendo utilizados no processo de reabilitação de áreas centrais degradadas. Um desses instrumentos é a operação urbana consorciada, na qual a proposta de reabilitação se viabiliza por meio de parcerias entre o setor público e a iniciativa privada. Sobre o assunto, Castor (2000, p.242) afirma que:

O processo de modernização do aparelho estatal deve facilitar e sistematizar as relações entre o setor público propriamente dito e as organizações do terceiro setor, ou seja, aquelas que, embora sendo pessoas jurídicas privadas, cumprem funções públicas ou de interesse geral.

Dessa forma, diversas propostas de reabilitação urbana em áreas centrais têm se tornado concretas em razão dessas parcerias, que buscam a associação entre a participação social e arranjos entre o poder público e o setor privado. Nesse processo, porém, é importante que o Estado assuma um papel atuante e forte, no sentido de também assegurar os interesses da comunidade em geral.

3 **ÁREA DE ESTUDO**

A presente pesquisa adota a cidade de Curitiba como estudo de caso. A delimitação da área de estudo decorre do fato de que sua região central é objeto constante de projetos de requalificação urbana, como o Programa Marco Zero⁵, que consiste em um plano de revitalização do Centro tradicional, promovido pelo Poder Público, além de ações freqüentes da Associação Centro Vivo⁶, em face da presença de espaços sob processo de degradação física. Além disso, Curitiba é reconhecida internacionalmente pelas suas práticas de planejamento urbano e sua área central tem sido motivo de permanente debate e alvo de proposições em busca de melhores padrões de qualidade urbana.

Nesta seção, são apresentadas as áreas de abrangência direta e específica definidas para a aplicação dos procedimentos da pesquisa. Para tanto, a descrição do bairro Centro enfatiza os aspectos relacionados ao esvaziamento demográfico e à degradação física desse espaço. Também é relatado um breve histórico da evolução da área central no contexto de desenvolvimento urbano de Curitiba.

3.1 **HISTÓRICO DO DESENVOLVIMENTO DA ÁREA CENTRAL DE CURITIBA**

A seguir, tem-se uma breve contextualização histórica da área central de Curitiba, bem como de suas características atuais.

⁵ O Programa Marco Zero compreende um conjunto de ações de requalificação do Centro tradicional de Curitiba, com o objetivo de promover o uso e a ocupação democrática dos espaços urbanos (IPPUC, 2004).

⁶ A Associação Centro Vivo é uma ação da Associação Comercial do Paraná com o objetivo de garantir o contínuo desenvolvimento do Centro da cidade (ACP, 2009).

O Centro, com área de 329,7 ha, é limítrofe com onze outros bairros, conforme demonstra a Figura 7. Para fins de coleta de dados e demarcação das áreas de abrangência direta e específica, foram utilizados os limites oficiais estabelecidos para essas unidades administrativas.

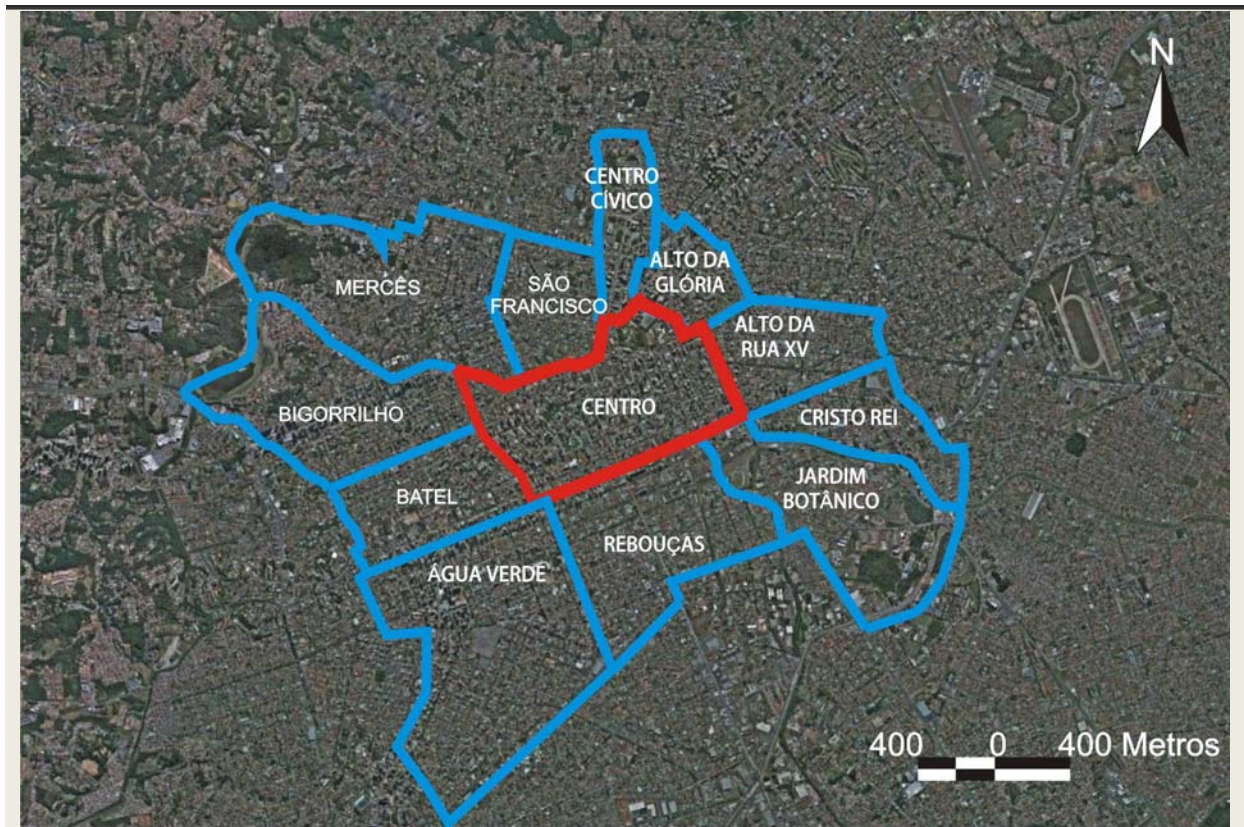


Figura 7: Imagem aérea do bairro Centro com seus bairros limítrofes
Fonte: Elaborada com base em Google Earth (2009) e IPPUC (2008).

Curitiba, fundada em 1693, tem vários marcos importantes em sua configuração, bem como em seu planejamento urbano. O primeiro núcleo populacional da cidade tem seu registro em 1654, às margens do rio Atuba, onde atualmente existe o bairro homônimo.

Segundo a lenda, a imagem de Nossa Senhora da Luz, sua padroeira, amanhecia todos os dias com os olhos voltados para o local onde hoje encontra-se a Praça Tiradentes e, por esse motivo, diz a mesma lenda, para ali se trasladou o pequeno núcleo, atualmente o bairro Centro da cidade de Curitiba (IPPUC, 2008, p.131).

Na época, o centro compreende o local de uma pequena vila, com poucos pontos comerciais, como ilustra a Figura 8. Nesse local, também se configura, geograficamente, o ponto inicial da cidade, denominado como “Marco Zero”, a partir do qual são tomadas as distâncias para demarcação da vila.



Figura 8: Vista da Praça Tiradentes em cartão postal de 1916

Fonte: CASA DA MEMÓRIA (2009)

Nota: Editor do postal – Cezar Shulz.

No início do século XX, a região central começa a apresentar características urbanas. A cidade se desenvolve rapidamente, com tendências a se espriar nas baixadas, em ruas que seguem os caminhos naturais (BARACHO et al., 1997).

Na década de 1930, a administração municipal se baseia na “[...] tendência hierarquizadora dos planos urbanísticos do início do século, fortemente influenciados pela Europa” (BARACHO et al., 1997, p.8). Assim, as funções da cidade são divididas em três zonas: Zona I – Central, Zona II – das fábricas e moradas para

operários mais qualificados, e Zona III – para moradas de operários menos qualificados e pequenos sitiantes.

Em 1940, Curitiba já possuía aproximadamente 127 mil habitantes (BARACHO et al., 1997, p.8). Com o objetivo de disciplinar o futuro crescimento da cidade, é elaborado, pelo arquiteto francês Alfred Hubert Donat Agache, um plano urbanístico, caracterizado pelo alargamento de ruas, pela implantação de um sistema radial de vias ao redor do centro e pela divisão da cidade em zonas específicas (IPPUC, 2008). O plano ainda previa a implantação de vários centros funcionais, setorizados como administrativo, comercial, militar e universitário, por exemplo. De acordo com o Plano Agache (IPPUC, 2007), as atividades de cada um desses centros funcionais constituiriam a vida da cidade.

Entre 1940 e 1960, a população de Curitiba passa de 140 mil para mais de 350 mil habitantes (BARACHO et al., 1997, p.10). Em 1966, é aprovado o Plano Preliminar de Urbanismo, proposto pela Sociedade Serete em associação com Jorge Wilhelm Arquitetos Associados (IPPUC, 2008). Ao contrário do Plano Agache, que propunha o crescimento radial da cidade em torno do Centro, este tem como intenção promover a expansão linear do centro tradicional, servido por linhas tangenciais de circulação rápida. Além disso, também se volta à organização do transporte de massa; hierarquização do sistema viário, ocupação e usos diferenciados do solo (zonas residenciais, comerciais e industriais); pedestreanização de vias congestionadas do centro tradicional; e recriação de paisagem urbana de Curitiba (IPPUC, 2008). A partir dessa expansão linear proposta, os eixos estruturais concentram o adensamento da cidade em linhas, compatível às tendências históricas herdadas da concepção policêntrica e nas direções nordeste e sul (IPPUC, 2008).

As décadas seguintes são marcadas pela implantação das diretrizes desse plano, baseado na integração do transporte coletivo, sistema viário e uso do solo. Na década de 1970, ocorre a pedestreanização da Rua XV de Novembro, primeiro calçadão para pedestres do país (IPPUC, 2008). Nessa época também, esta rua torna-se um ícone do comércio municipal voltado à elite. Conforme afirma Manzi (2008), no local existiam endereços comerciais de joalherias, cafés e cinemas, os

quais cederiam espaço, anos mais tarde, a um comércio mais intenso e a um usuário de perfil metropolitano. Esse fenômeno, observado também em outras cidades brasileiras, confirma a mudança de hábitos das classes mais elitizadas, que passam a usufruir do espaço dos shoppings centers, a partir da década de 1980, como opção de compra e lazer, influenciando a alteração do perfil dos usuários do Centro tradicional.

No entanto, a Rua XV de Novembro é considerada, até hoje, como um dos mais importantes referenciais simbólicos do Centro. Conforme pesquisa sociológica aplicada no período de maio a julho de 2005 (BLASCOVI; DUARTE, 2005), é elencada, pelos entrevistados, com 59% das citações, como o local que identifica o bairro Centro, retratando a importância que desempenha na identidade da área central de Curitiba. Resultado similar foi obtido em pesquisa relacionada a percepção geral da população residente no Centro (FEIBER, 2005), demonstrando que a Rua XV foi identificada por 24% dos moradores como a principal imagem representativa da área central.

A proposta de pedestreanização da Rua XV, na década de 1970, propunha a revisão do modelo de cidades americanas que favoreciam a utilização do transporte individual em detrimento do uso do transporte coletivo, indo de encontro à ideologia de alguns estudiosos sobre o assunto, como Jacobs (2001, p.6), que afirma que:

As necessidades dos automóveis são mais facilmente compreendidas e satisfeitas do que as complexas necessidades das cidades. [...] As cidades apresentam preocupações econômicas e sociais muito mais complicadas do que o trânsito de automóveis. Como saber que solução dar antes de saber como funciona a própria cidade e de que mais ela necessita nas ruas? É impossível.

Na década de 1970, também passa a haver incentivos para ocupação e adensamento das chamadas “vias estruturais”, em detrimento de incentivos na área central. Nesse período, portanto, a maior parte dos investimentos públicos e privados se voltam para essas novas áreas de crescimento e começa a ocorrer a descentralização mais significativa das atividades residenciais, comerciais e prestadoras de serviços.

Essa descentralização tem como causa diversos fatores, dentre os quais podem ser citados: constante aumento no preço da terra na área central; dificuldade de obtenção de espaço para expansão; crescimento da indústria automobilística, permitindo maior mobilidade para parte da população; e valorização das novas áreas ao longo dos eixos estruturais. Conforme citado anteriormente, cabe mencionar ainda, a presença, a partir da década de 1980, dos shopping centers, os quais, em virtude da conformação de novo comportamento dos consumidores da cidade, começam a concorrer com o comércio presente no Centro.

Em 1985, são apontadas novas diretrizes para o desenvolvimento da cidade pelo Plano Municipal de Desenvolvimento Urbano (PMDU). Entre as medidas, destaca-se a proposta de descentralização administrativa com a criação das Regionais, as quais têm por objetivo “levar os processos decisórios da Prefeitura para toda a cidade e multiplicar a figura do prefeito na sua capacidade de ouvir, decidir e atender” (BARACHO et al., 1997, p.12). Apesar do plano não ter sido implantado em sua totalidade, as novas diretrizes contribuem para modificar algumas áreas da paisagem urbana (IPPUC, 2008).

Na década de 1990, os investimentos públicos municipais continuam direcionados para as regiões em crescimento e para novos bairros, período no qual ocorre a expansão das áreas periféricas, enquanto que no Centro, ao longo desses anos, tem-se a redução da sua população residente. Entre 1980 e 2000, o bairro perdeu aproximadamente 10.000 habitantes (IBGE, 2000). Esse processo é observado também em cidades, que apresentam migração da população para áreas periféricas. A respeito desse processo, Schussel (2006, p.2), comenta que

O crescimento da cidade e a dinâmica dos empreendimentos imobiliários determinam novos critérios de localização de atividades e moradias: o deslocamento do comércio de luxo para espaços fechados dos shoppings centers; a descentralização das atividades de serviços, principalmente aquelas dos profissionais liberais; e o direcionamento das residências das faixas de alta renda da população para condomínios fechados (horizontais e verticais) em regiões mais afastadas promovendo uma forte mudança no perfil do comércio central.

Assim, surgem novas áreas de atração no espaço urbano e que a região central passa a ser apropriada por um perfil de usuários e atividades que antes da década de 1980 era característica das regiões periféricas da cidade.

3.2 CONTEXTUALIZAÇÃO ATUAL DO CENTRO DE CURITIBA

Atualmente, o bairro Centro tem seu zoneamento enquadrado de acordo com a Lei Municipal N° 9.800, de 03 de janeiro de 2000 (CURITIBA, 2000), que contempla, para o bairro, três zonas e dois setores especiais (Figura 9).

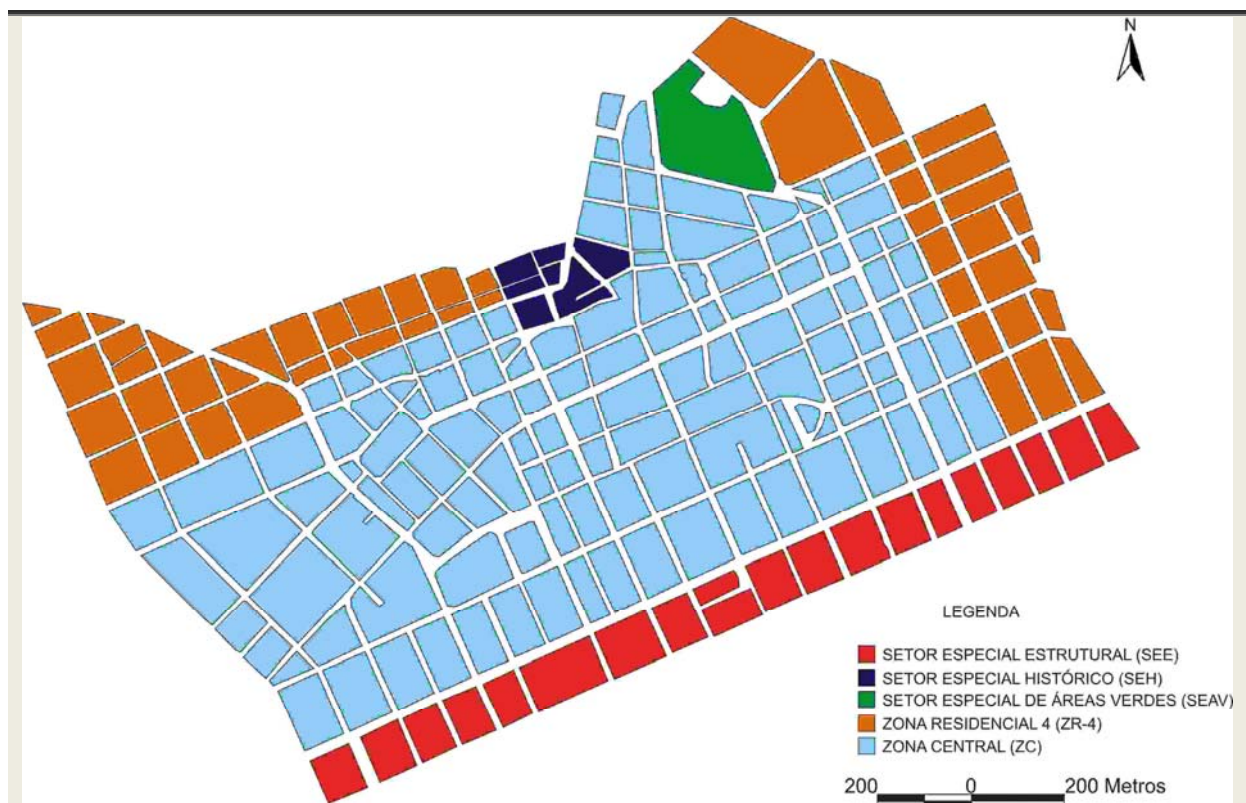


Figura 9: Mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo do bairro Centro
Fonte: CURITIBA (2000)

De modo geral, o bairro apresenta grande variedade de atividades comerciais e prestadoras de serviço (Gráfico 1), que concorrem com as novas ofertas dessas atividades, criadas nas áreas de expansão urbana e nos shoppings centers. A atividade comercial e a prestação de serviços são destinadas, em sua grande maioria, à uma parcela da população que possui menor rendimento financeiro (IPPUC, 2008).

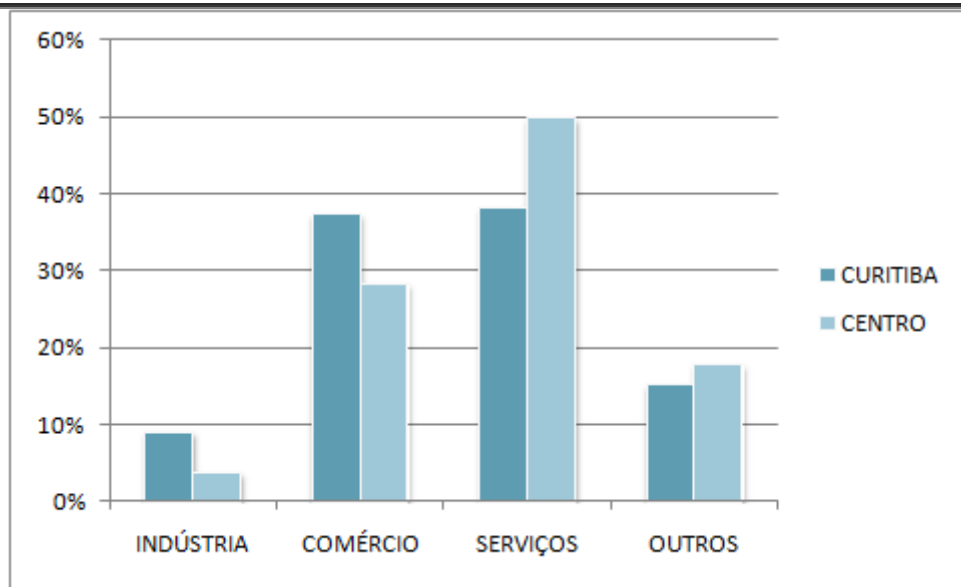


Gráfico 1: Proporcionalidade de atividades econômicas em Curitiba e no bairro Centro – 2005
 Fonte: SMF (2005 apud IPPUC, 2008)⁷

Com densidade de 98,95 hab./ha, a população residente no Centro corresponde, em 2007, a 1,87% do total da população da cidade de Curitiba, conforme demonstra o Gráfico 2. Apesar da capital paranaense ter apresentado crescimento populacional nos últimos anos, a população do Centro teve redução no mesmo período.

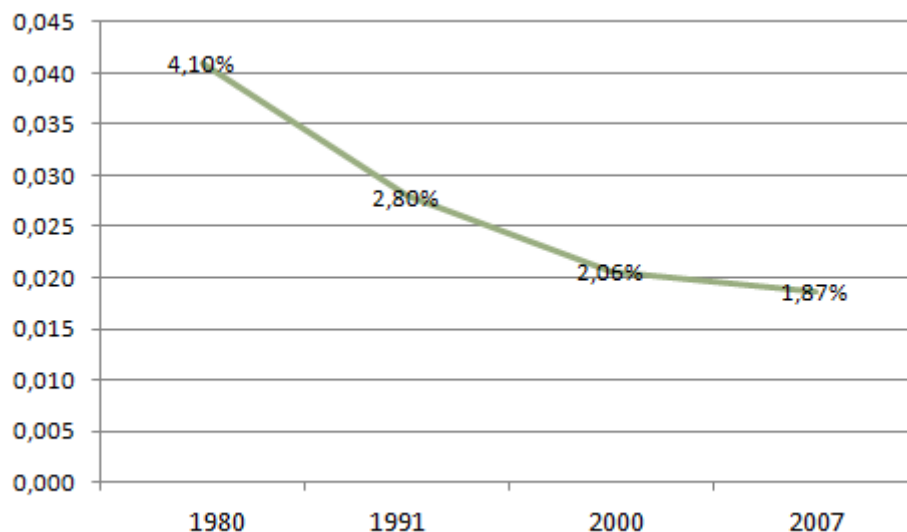


Gráfico 2: Evolução do percentual de habitantes do Centro em relação a Curitiba – 1980, 1991, 2000 e 2007

Fonte: IBGE (1980; 1991; 2000; 2007)

⁷ Ver SMF – Secretaria Municipal de Finanças. **Cadastro de Liberação de Alvarás – 2005**. Curitiba, 2005.

Portanto, o Centro, que na década de 1970 era o bairro mais populoso de Curitiba, atualmente corresponde a um reduzido percentual. O Gráfico 3 demonstra a evolução do número de habitantes do Centro comparativamente à cidade de Curitiba, evidenciando o fenômeno de esvaziamento populacional que o bairro vem sofrendo nos últimos anos e indicando a preferência pela ocupação de outras áreas que não a central. O crescimento da população ocorre, sobretudo, nas áreas periféricas da cidade, em detrimento da região central, evidenciando uma tipologia de ocupação e densificação urbana sob a forma de espraiamento periférico. Apesar de ligeira elevação em 2007, a população do Centro apresenta reduções significativas a partir da década de 1980, enquanto, nesse mesmo período, outras áreas da cidade apresentam um ritmo de crescimento diferenciado, correspondendo às expectativas originais do PMDU, o qual previa a descentralização da ocupação urbana e a redução da excessiva polarização do Centro tradicional. O crescimento populacional identificado no período de 2000 a 2007 também é recorrente em todos os bairros confrontantes com o Centro, embora em maiores proporções que na área central, que apresentou acréscimo de 600 habitantes.

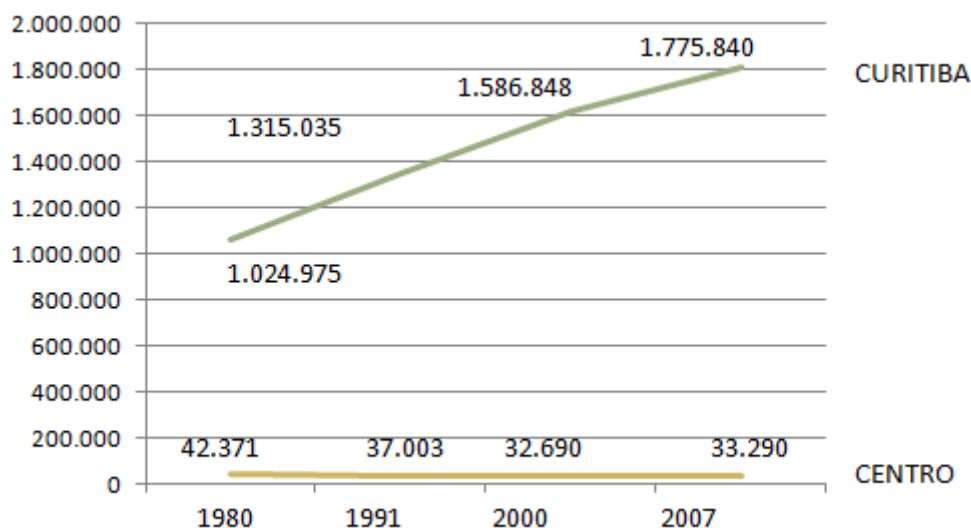


Gráfico 3: Número de habitantes do Centro e do município de Curitiba – 1980, 1991, 2000 e 2007
Fonte: IBGE (1980; 1991; 2000; 2007)

Nesse sentido, o bairro tem sido constantemente motivo de proposições por parte dos setores público e privado, com os objetivos de reverter esse panorama e de produzir uma nova dinâmica urbana nesse espaço. É importante também considerar alguns fenômenos específicos presentes no Centro, como a significativa população flutuante no bairro e seu esvaziamento noturno. Essas realidades, aliadas às questões do comércio ambulante e da presença de moradores de rua, dentre outros fatores, contribui para o processo de degradação física desse espaço.

As causas que poderiam explicar esse fenômeno, de perda de atributos positivos na área central, vão desde o interesse do grande capital imobiliário até mudanças nos hábitos de vida e consumo das classes média e alta, que progressivamente se deslocam para novos bairros em busca de maior facilidade de circulação e acesso a bens e serviços diferenciados.

A observação do cenário atual revela a apropriação dos espaços e locais comerciais na área central, antes diversificados e de elevado padrão, por usos de caráter predominantemente popular, os quais refletem a adequação dessa área às novas demandas, sobretudo metropolitanas.

Assim, a metodologia do trabalho, abordada na seção seguinte, foi elaborada de forma a contemplar aspectos dinâmicos que incidem sobre áreas centrais, no intuito de verificar sua relação com o possível processo de degradação urbana no local.

4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

No processo de conhecimento científico, torna-se importante identificar as operações mentais e técnicas que permitiram a investigação e que possibilitaram o alcance desse conhecimento (GIL, 2002).

4.1 MÉTODOS DA PESQUISA

A presente pesquisa é de natureza aplicada, pois visa à utilização do conhecimento em situação prática (SILVA; MENEZES, 2005), contribuindo, ao seu término, com instrumentos e mecanismos de gestão voltados para o fenômeno urbano abordado – a degradação física das áreas centrais.

Além dos objetivos explicitados na introdução deste trabalho, um dos intuítos consiste na criação de familiaridade com o problema apresentado, sendo, portanto, uma pesquisa exploratória (GIL, 2002). “Pode-se dizer que estas pesquisas têm como objetivo principal o aprimoramento de idéias ou a descoberta de intuições” (GIL, 2002, p.41).

Considerando, ainda, a forma sob a qual se pretende abordar o problema, a presente pesquisa é de ordem quantitativa e qualitativa, pois, ao mesmo tempo em que procura a tradução das informações em números com o intuito de classificá-las, considera que há relações entre os acontecimentos reais e os sujeitos participantes, cuja subjetividade não pode ser traduzida numericamente (SILVA; MENEZES, 2005).

Para o aprofundamento do tema estudado, foi adotado o procedimento técnico de estudo de caso, o qual procura envolver uma análise profunda de um ou mais objetos, de forma a permitir seu amplo e detalhado conhecimento (GIL, 2002). Segundo Yin (1994, p.1), “Um estudo de caso permite uma investigação para manter a holística e as características significativas de eventos da vida real”.

Com base nas considerações anteriores, o estudo está estruturado de acordo com o protocolo de pesquisa apresentado no Quadro 1.

ETAPAS	MÉTODOS	TÉCNICAS	DADOS	FONTES	RESULTADOS
RECORTE TEMÁTICO					
elaboração da fundamentação teórica	exploratório	pesquisa bibliográfica	conceitos e discussões sobre o assunto	livros, artigos científicos, trabalhos acadêmicos	fundamentação teórico-conceitual para embasamento das análises e discussões acerca do tema
RECORTE FÍSICO					
contextualização atual do Centro de Curitiba	exploratório e descritivo	pesquisa bibliográfica e documental	histórico do desenvolvimento do Centro contextualização atual da área central	livros, artigos científicos, mapas temáticos, dados institucionais, legislação	caracterização da área central de Curitiba
espaços de análise	exploratório e descritivo	pesquisa documental	definição da área de estudo	dados institucionais, mapas	delimitação da área de estudo, de abrangência direta e específica, para aplicação dos critérios de análise
CRITÉRIOS DE ANÁLISE DO OBJETO DE ESTUDO					
ETAPAS	MÉTODOS	TÉCNICAS	DADOS	FONTES	RESULTADOS
processo de degradação física do centro e dinâmica urbana	exploratório, descritivo e analítico	pesquisa documental e de campo	perfil do setor imobiliário	setor imobiliário	estabelecimento do perfil de imóveis procurados no setor imobiliário e oferta no Centro e bairros confrontantes aplicação: área de abrangência direta

(Continua)

Quadro 1: Protocolo de pesquisa

Fonte: Elaborado com base nas etapas de desenvolvimento do estudo.

(Continuação do Quadro 1)

ETAPAS	MÉTODOS	TÉCNICAS	DADOS	FONTES	RESULTADOS
processo de degradação física do centro e dinâmica urbana	exploratório, descritivo e analítico	pesquisa documental e de campo	morfologia e paisagem urbana	dados do IPTU e legislação municipal incidente	levantamento do potencial construtivo utilizado nos imóveis na área central aplicação: área de abrangência específica - exclusivos para a Zona Central (Lei Municipal N.º 9800/00)
				Tarnowski (2007) e atualização dos dados em campo	atualização do mapeamento dos vazios de uso na área central aplicação: área de abrangência específica
			acessibilidade, mobilidade e utilização do espaço urbano	dados institucionais (IPPUC, URBS, PMP, PMC)	levantamento da área de estacionamentos privados no bairro Centro
					levantamento do atendimento ao Centro pelo transporte coletivo
aplicação: área de abrangência específica	identificação do sistema de praças e corredores de pedestres				
					aplicação: área de abrangência específica

(Continua)

(Continuação do Quadro 1)

ETAPAS	MÉTODOS	TÉCNICAS	DADOS	FONTES	RESULTADOS
processo de degradação física do centro e dinâmica urbana	exploratório, descritivo e analítico	pesquisa documental e de campo	acessibilidade, mobilidade e utilização do espaço urbano	dados institucionais (IPPUC, URBS, PMP,PMC)	identificação do volume de público que frequenta o espaço urbano na área central
					aplicação: área de abrangência específica
					levantamento das alterações de uso na área central
			valor do espaço urbano	planta genérica de valores	aplicação: área de abrangência específica
					levantamento da valorização imobiliária no Centro e bairros confrontantes
					aplicação: área de abrangência direta

ETAPAS	MÉTODOS	TÉCNICAS	DADOS	FONTES	RESULTADOS
--------	---------	----------	-------	--------	------------

SÍNTESE DAS ANÁLISES REALIZADAS

síntese das análises anteriores e considerações acerca do tema estudado	descritivo e analítico	análise integrada	relação entre dados levantados ao longo do desenvolvimento do trabalho	dados levantados nas etapas anteriores	identificação da situação de degradação do Centro e sua relação com a dinâmica urbana
---	------------------------	-------------------	--	--	---

(Conclusão)

Segundo Yin (1994, p.9), constructos são critérios para julgar a qualidade dos projetos de pesquisa, consistindo no “estabelecimento correto de medidas operacionais para os conceitos que estão sendo estudados”. O Quadro 2 apresenta os constructos das principais variáveis de análise da presente pesquisa.

	VARIÁVEIS	QUESTÕES	ESTRATÉGIAS DE ANÁLISE (O QUE MEDIR)	UNIDADES DE MEDIÇÃO	UNIDADE DE OBSERVAÇÃO
CONSTRUCTO 01 - PROCESSO DE DEGRADAÇÃO DO CENTRO URBANO	relação dos critérios adotados para avaliação da dinâmica urbana	o Centro encontra-se em processo de degradação física?	a dinâmica incidente e seu reflexo sobre o espaço urbano	áreas de degradação física (unitário)	citadas nas variáveis do constructo 02
CONSTRUCTO 02 - DINÂMICA URBANA	perfil do setor imobiliário	os imóveis existentes no Centro estão adequados à demanda do setor imobiliário?	perfil de imóveis procurados no setor imobiliário e oferta no Centro e bairros confrontantes	adequação à demanda (%), oferta e procura de imóveis (unitário)	oferta e demanda do setor imobiliário
	morfologia e paisagem urbana	o potencial construtivo permitido na legislação vigente é utilizado de acordo com o previsto, acima ou subutilizado?	levantamento do potencial construtivo utilizado nos imóveis na área central e bairros confrontantes	adensamento urbano (área construída – m ²)	dados do IPTU e legislação municipal incidente
		a paisagem urbana no Centro contribui para o processo de degradação física da área?	atualização do mapeamento dos vazios de uso na área central	evolução dos vazios de uso (unitário)	Tarnowski (2007) e atualização dos dados em campo
	acessibilidade, mobilidade e utilização do espaço urbano	qual o atendimento ao Centro por meio do transporte coletivo e individual?	levantamento da quantidade de estacionamento privado no Centro levantamento do atendimento ao Centro pelo transporte coletivo identificação do sistema de praças e corredores de pedestres	níveis de acessibilidade (distância – m)	dados institucionais (IPPUC, URBS, PMC)

(Continua)

Quadro 2: Constructos principais do estudo

Fonte: Elaborado com base no protocolo de pesquisa.

(Continuação do Quadro 2)

	VARIÁVEIS	QUESTÕES	ESTRATÉGIAS DE ANÁLISE (O QUE MEDIR)	UNIDADES DE MEDIÇÃO	UNIDADE DE OBSERVAÇÃO
CONSTRUCTO 02 - DINÂMICA URBANA	acessibilidade, mobilidade e utilização do espaço urbano	qual o fluxo de pessoas que utilizam o espaço central da cidade?	identificação do volume de público que frequenta o espaço urbano na área central	fluxo de pessoas (unitário)	dados institucionais (IPPUC, PMP,PMC)
		as áreas centrais apresentam espaços dinâmicos ou inertes?	levantamento das alterações de uso na área central	espaços dinâmicos ou inertes (unitário)	dados referentes a alteração de uso no carnê de IPTU
	valor do espaço urbano	a área central apresenta valorização ou desvalorização imobiliária comparativamente aos bairros confrontantes?	levantamento da valorização imobiliária no Centro e bairros confrontantes	valorização imobiliária (moeda corrente)	planta genérica de valores

(Conclusão)

A seguir são especificadas as fases e técnicas adotadas para o desenvolvimento da pesquisa.

4.2 ESPAÇOS DE ANÁLISE

A pesquisa compreende como recorte físico, dois espaços principais de investigação: o primeiro diz respeito à área de abrangência direta, onde são considerados o Centro e seus bairros confrontantes, apresentados anteriormente na Figura 7.

O segundo espaço se refere à área de abrangência específica, que considera o bairro Centro, instituído administrativamente. Especialmente para a medição do adensamento urbano e das alterações de uso, nos critérios de morfologia e utilização do espaço, respectivamente, essa área de abrangência específica se restringe à Zona Central, estabelecida pela Lei Municipal Nº 9.800/2000 (CURITIBA, 2000), apresentada anteriormente na Figura 9. Essa definição se justifica pela constatação de que o Centro é um bairro de características heterogêneas e que, portanto, a Zona Central indicaria resultados mais próximos da realidade e da natureza da área central, especialmente quanto aos critérios acima citados, cujos dados podem ser coletados por meio da definição da Zona Central.

4.3 TÉCNICAS E FASES DA PESQUISA

A presente pesquisa se estrutura em quatro fases principais, conforme apresentado anteriormente no protocolo de pesquisa (ver Quadro 2). A primeira fase, que consiste na fundamentação teórica, apresenta a abordagem de conceitos sobre os temas da pesquisa. A coleta de dados nesta etapa foi realizada por meio de pesquisa bibliográfica, de acordo com o delineamento proposto para o desenvolvimento do estudo de caso. Segundo Gil (2002, p.44), “A pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos”. O autor considera que “[...] a pesquisa documental vale-se de materiais que não recebem ainda um tratamento analítico, ou que ainda podem ser reelaborados de acordo com os objetos da pesquisa” (GIL, 2002, p.45). Esses dados têm por objetivo embasar as futuras discussões dos resultados. A seguir, são apresentadas as técnicas utilizadas nas fases seguintes aos recortes temático e físico.

4.3.1 Estabelecimento dos critérios de análise do objeto de estudo

Para atender ao objetivo central da pesquisa, o qual pretende identificar a realidade do processo de degradação de centros urbanos com indicativos de deterioração física, considerando como estudo de caso a área central de Curitiba, foram elencados alguns critérios específicos, considerando a sua importância frente aos resultados almejados.

Os critérios adotados para a pesquisa encontram-se dispostos no Quadro 3.

CRITÉRIOS	TIPOLOGIA DE ANÁLISE	PERÍODO
perfil do setor imobiliário	estrutural	1994 a 2001
		1996 a 2008
		2001 e 2009
morfologia	estrutural	2009
paisagem urbana	indicial	2007 a 2009
acessibilidade e mobilidade urbana	estrutural	2007 e 2009
utilização do espaço urbano	indicial	2005 a 2008 2003 a 2007
alteração de uso	indicial	2004 a 2009
valor do espaço urbano	indicial	2005 a 2007

Quadro 3: Critérios de análise do objeto de estudo
 Fonte: Elaborado com base nas variáveis adotadas para a pesquisa.

As tipologias de análise são caracterizadas como indicial e estrutural. Para a análise indicial, as informações foram coletadas em período de tempo variável, de 2003 a 2009, em razão da disponibilidade de dados necessários para aplicação dos critérios de análise. Pelo mesmo motivo, para a análise estrutural, os dados coletados e analisados correspondem aos anos de 2001, 2007 e 2009.

4.3.2 Avaliação do objeto de estudo

Para a avaliação do processo e ocorrência de degradação física na área central de Curitiba, realizada por meio dos critérios anteriormente mencionados, foram utilizadas técnicas específicas para cada um desses critérios, conforme adiante especificado. De forma geral, os estudos se baseiam em métodos de caráter exploratório, descritivo e analítico, adotando técnicas de pesquisa documental e de campo.

4.2.3.1 Análise estrutural do perfil do setor imobiliário

A adequação dos imóveis existentes no Centro à demanda do perfil imobiliário é vinculada à subutilização de áreas e conseqüente degradação do espaço urbano central. Por se tratar, de maneira geral, de imóveis mais antigos, estes nem sempre apresentam flexibilidade e atendimento às necessidades atuais para moradia, comércio ou serviços.

Para essa análise, que compreende a área de abrangência direta do estudo, foram coletados dados referentes ao perfil de imóveis de maior procura e oferta no setor imobiliário. Nessa fase, pretende-se verificar a compatibilidade e adequação dos imóveis existentes no Centro e bairros limítrofes, disponíveis para venda, com a demanda apresentada no setor. A coleta de dados foi realizada por meio da incorporação de levantamento realizado pelo Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (INPESPAR, 2009), o qual contém um cadastro de imóveis para venda e locação no Centro de Curitiba, identificando a sua tipologia, bem como o valor atribuído ao metro quadrado da construção. Também foi incorporado um levantamento realizado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Paraná (SINDUSCON-PR, 2001), nos anos de 1991 a 2001, referente ao perfil dos imóveis residenciais procurados na cidade de Curitiba. A análise dos dados foi efetivada de forma a se verificar quantitativamente os imóveis que apresentam adequação ao perfil de procura no setor imobiliário.

4.2.3.2 Análise estrutural de morfologia e análise indicial de paisagem urbana

O processo de degradação dos centros urbanos pode ser avaliado também pela análise morfológica dos espaços e pela configuração da sua paisagem. Com base nessas variáveis, pode-se verificar também se esses espaços encontram-se dinâmicos ou não, pressupondo-se que esta última situação contribuiria para o processo de degradação física do local (RIBEIRO FILHO, 2004). No presente trabalho, a análise morfológica se limitou à verificação do adensamento urbano,

entendido, academicamente, como um fator que pode demonstrar o interesse ou não de investimento na área, possibilitando verificar se esse espaço encontra-se em processo de degradação física. Essa análise faz referência à capacidade de ocupação instituída a partir dos parâmetros de uso e ocupação do solo, regulamentados pela Lei Municipal N.º 9.800, de 03 de janeiro de 2000 (CURITIBA, 2000).

Especialmente para a análise da morfologia e valor do espaço urbano (subseção 4.2.3.3), é utilizada a técnica da amostragem a partir de um universo de 2.125 lotes, contabilizados na área específica de estudo e exclusivamente nos limites da Zona Central. Gil (2002) afirma que a amostragem é a única técnica que permite trabalhar com uma pequena parte dos elementos que compõem o universo global da pesquisa.

Assim, a quantidade de lotes analisados foi determinada de maneira a se obter adequada confiabilidade estatística, de acordo com a seguinte fórmula para populações finitas (inferiores a 10.000 – GIL, 2002):

$$n = \frac{(o^2 \times p \times q \times N)}{\{e^2 \times (N-1) + o^2 \times p \times q\}}$$

Tendo conhecimento de que a margem de erro para pesquisas sociais deve variar de 3% a 5%, foi adotado este último valor, com confiabilidade estatística de 95%. Para o cálculo da amostra, foram considerados os valores apresentados no Quadro 4.

SÍMBOLO	DESCRIÇÃO	VALOR UTILIZADO
o	nível de confiança escolhido (1=68%; 2=95%; 3=99%)	2
p	porcentagem com a qual o fenômeno deve ser verificado	50%
q	porcentagem complementar (100 - p)	50%
e	erro máximo permitido	5%
N	universo da pesquisa	2.125
n	amostra para aplicação	337

Quadro 4: Valores utilizados para o cálculo da amostra de lotes para análise morfológica
Fonte: Elaborado com base em Gil (2002).

Ainda, para análise desse critério e seleção da amostra, foi incorporado ao estudo um levantamento de tipologia de ocupação realizado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC, 2004), no bairro Centro, no ano de 2004, o qual considerou cinco tipologias, conforme demonstrado na Figura 10. Esse estudo é parte integrante do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, promovido pelo Ministério das Cidades, o qual tem por objetivo:

[...] promover o uso e a ocupação democrática e sustentável das áreas urbanas centrais, propiciando a permanência e a atração da população, a diversidade funcional e social, a identidade cultural, a vitalidade econômica e a qualidade ambiental, priorizando essas áreas dentro do sistema urbano (IPPUC, 2004, s.p.).

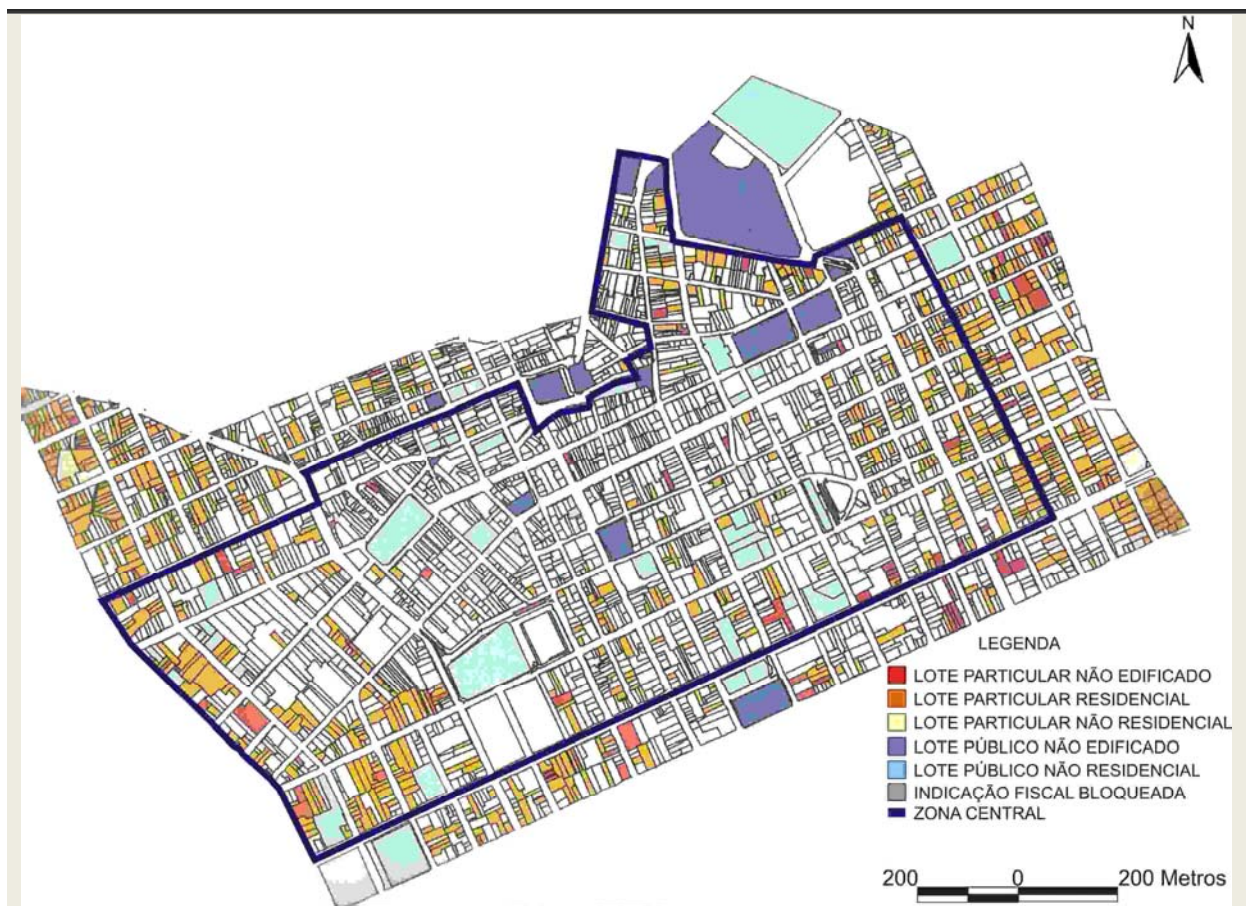


Figura 10: Mapa de tipologia de ocupação dos lotes no bairro Centro – 2004
Fonte: SMF (2004⁸ apud IPPUC, 2004)

⁸ Ver SMF – Secretaria Municipal de Finanças. **Cadastro de Liberação de Alvarás – 2004**. Curitiba, 2004.

A partir desse levantamento, realizou-se um sorteio dos lotes no interior da Zona Central, com definição das unidades amostrais (lotes pesquisados), sendo essa amostra proporcional à tipologia de cada ocupação existente no Centro. Assim, para fins de análise, considerando a Zona Central, foi sorteado o número de lotes, conforme o uso, segundo as informações constantes na

Tabela 1.

Tabela 1: Número de lotes sorteados na Zona Central em função da tipologia de ocupação predominante em Curitiba – 2004

TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO	NÚMERO DE LOTES EXISTENTES	NÚMERO DE LOTES SORTEADOS
Lote particular não edificado	47	7
Lote particular residencial	377	59
Lote particular não residencial	1.629	257
Lote público não edificado	21	4
Lote público não residencial	51	9

Fonte: Elaborada com base na Figura 10.

Portanto, foram selecionados aleatoriamente, na Zona Central, lotes representativos de cada tipologia de ocupação predominante. Nesses lotes, foram estabelecidas comparações entre a ocupação permitida pela legislação municipal e a efetivamente realizada, obtida a partir dos dados do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para cada lote urbano existente na área.

Os lotes que apresentam utilização de acordo com o previsto na legislação vigente foram considerados como positivos (“classe alta”), uma vez que esta situação é desejável pelo poder público, além da constatação do interesse pela ocupação da área. Os lotes subutilizados foram considerados como negativos (“classe baixa”), uma vez que podem constituir fator de favorecimento do processo de degradação física da área. Os lotes que apresentam ocupação superior ao previsto em lei municipal foram considerados como “classe média alta”, uma vez que tal construção foi feita geralmente de acordo com parâmetros de uso e ocupação estabelecidos em período anterior à Lei Municipal N° 9.800/2000, mas, no entanto, não se caracteriza como área subutilizada.

Finalmente, aqueles que não apresentam nenhuma ocupação, caracterizando vazios urbanos, foram considerados, portanto, inadequados. Todavia, foram enquadrados na “classe média baixa”, em razão de que ainda possibilitam sua utilização, podendo, quando esta ocorrer, utilizar o potencial construtivo em sua totalidade.

Essa análise permite a identificação de áreas de maior ou menor dinâmica urbana, por meio da comparação com o número total de lotes pertencentes ao universo.

Para a análise indicial das condições de paisagem na área central de Curitiba, foram incorporados os dados de Tarnowski (2007), que realizou estudo identificando, dentre outros, os vazios de uso e os de significado existentes no bairro. Segundo essa pesquisa, esses vazios foram classificados como construções inacabadas (Figura11), edifícios em ruínas (Figura12) e prédios fechados (Figura13), constituindo fortes elementos de detração visual.



Figura 11: Vista de exemplo da tipologia de construção inacabada na área central de Curitiba
Fonte: Acervo da autora.



Figura 12: Vista de exemplo da tipologia de edifício em ruínas na área central de Curitiba
Fonte: Acervo da autora.

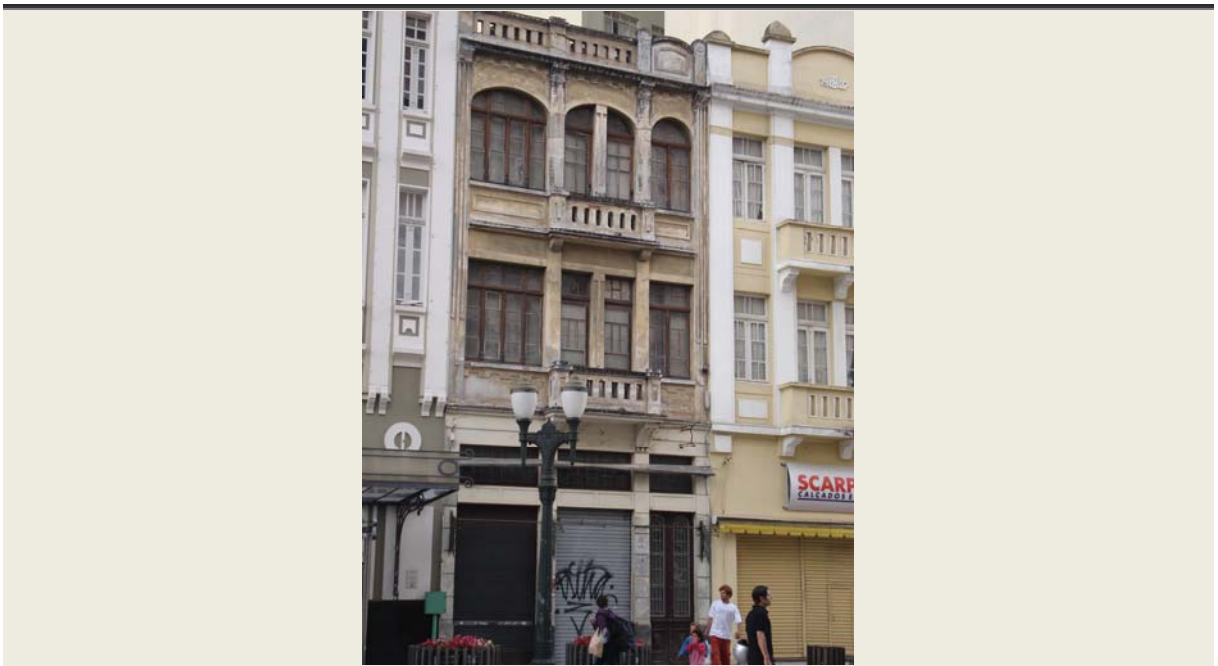


Figura 13: Vista de exemplo da tipologia de prédio fechado na área central de Curitiba
Fonte: Acervo da autora.

Sob essa ótica, esses espaços se caracterizam como fatores que contribuem para o comprometimento da paisagem urbana, cuja presença pode ser um indicativo do processo de degradação física da área, influenciando, inclusive, a sensação de insegurança identificada pelos usuários desse espaço (TARNOWSKI, 2007).

A atualização desses dados na área de abrangência específica de estudo, de 2007, para o ano de 2009, pretendeu identificar as alterações que ocorreram nesse período sobre o aspecto do processo de degradação ou recuperação desses espaços. Também foi incorporado ao estudo, o levantamento de edifícios desocupados, realizado por IPPUC (2004), a fim de verificar a variação desse fenômeno no período de cinco anos (2004 a 2009).

4.2.3.3 Análise estrutural de acessibilidade e mobilidade urbana e análise indicial da utilização do espaço urbano

A acessibilidade e mobilidade também são fatores que permitem avaliar o dinamismo dos espaços urbanos. A dificuldade de acesso e locomoção em determinados locais pode contribuir para o processo de degradação física do espaço, na medida em que dificulta a utilização do mesmo.

Para análise das condições de acessibilidade e mobilidade no Centro, foi avaliado o atendimento da área de abrangência específica de estudo pelo sistema de transporte coletivo, considerando o seu carregamento e o fluxo de pessoas que desembarcam nas plataformas existentes na área central. Para essa análise, em razão da disponibilidade de informações, os dados avaliados se referem exclusivamente ao ano de 2007. Esses dados foram obtidos por meio de consulta ao Setor de Programa Operacional da Urbanização de Curitiba S/A (URBS).

Além da análise deste critério, por meio do transporte coletivo, levantou-se a quantidade de estacionamentos particulares existentes no bairro Centro, a partir dos dados coletados pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC, 2005⁹ apud ACP, 2008), no ano de 2005.

⁹ Ver IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. **Estacionamentos particulares no Centro**. Curitiba, 2005.

À parte da análise das condições de acesso por meio de sistemas de transporte, seja coletivo ou individual, o presente estudo identificou, com base em estudo realizado por IPPUC (2004), as condições de mobilidade oferecidas aos pedestres que transitam na área.

Assim a segunda parte que compõe esse critério diz respeito à análise do fluxo de usuários que fazem uso dos espaços existentes na área de abrangência específica do estudo. Para tanto, foram coletados dados relativos à realização de eventos e outras atrações culturais, como atividades desenvolvidas em teatros, para estabelecer a quantidade de pessoas que freqüentam o Centro para essas finalidades. Nesse sentido, as atividades comerciais também foram analisadas, a fim de verificar seu incremento ou não, ao longo de cinco anos (2003 a 2007). Essa análise foi efetivada a partir de dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Curitiba (PMC, 2008⁶ apud IPPUC, 2008), sendo utilizados para o período de 2003 até 2007. Essas informações foram selecionadas considerando que correspondem a atividades cuja existência se fundamenta na permanência da centralidade da área e do poder de atração de população, o que pode caracterizar a área central como um espaço dinâmico, não sujeita ao processo de degradação, caso as análises evidenciem que esse afluxo de pessoas existe e é considerável.

Em um terceiro momento, foi realizado o levantamento das alterações de uso do solo no bairro Centro para averiguação das áreas dinâmicas, inertes e estáveis. Aquelas que apresentam alterações de uso foram classificadas como dinâmicas, uma vez que se caracterizam como fator positivo na reestruturação de espaços urbanos. De acordo com este mesmo critério, aquelas identificadas como estáveis assumiram caráter nulo e as inertes foram classificadas como fator negativo. Esse levantamento foi realizado por meio dos dados disponíveis no carnê de IPTU para o mesmo espaço amostral, selecionado aleatoriamente para a análise estrutural de morfologia urbana.

O cruzamento desses dados permite verificar áreas de maior ou menor dinamismo no bairro Centro, contribuindo para o delineamento do seu processo de degradação física.

4.2.3.4 Análise indicial do valor do espaço urbano

A valorização do espaço, cujos resultados têm relação direta com o interesse urbano sobre essa área e seu processo de degradação ou reestruturação, foi verificada por intermédio de dados sobre a alteração dos valores atribuídos aos imóveis por meio da planta genérica de valores (PGV, 2005; 2006; 2007).

Essa análise tem como objetivo verificar a valorização ou desvalorização imobiliária na área de abrangência direta de estudo, ao longo do período de três anos, compreendendo os anos de 2005 a 2007. A coleta desses dados foi realizada com base na planta de valores genéricos, fornecida pela Prefeitura Municipal de Curitiba (PMC), considerando o Centro e bairros confrontantes.

Os dados foram espacializados em mapas, permitindo a verificação de áreas de maior ou menor valorização imobiliária.

4.3.3 Síntese integrada das análises realizadas

Para a interpretação dos dados relacionados, considera-se que os mesmos foram divididos em duas tipologias distintas: os indiciais, que consideram a evolução ao longo de determinado período de tempo, variando de acordo com a disponibilidade dos dados submetidos à análise, e os estruturais, cuja coleta ocorreu, exclusivamente, nos anos de 2001, 2007 e 2009.

Considerando as análises realizadas, pretendeu-se responder, por métodos descritivos e analíticos, a hipótese estruturada para o presente estudo, verificando se o Centro de Curitiba realmente encontra-se em processo de degradação física e como a dinâmica incidente nesse espaço atua de forma a contribuir para o desenvolvimento desse processo. Essas considerações foram estruturadas sob a forma de reflexões e questionamentos que possam ser aplicados não exclusivamente na área de estudo, mas estendidos a municípios e regiões centrais sujeitos a situações similares.

Dessa forma, foram efetuados cruzamentos de dados de diferentes critérios, com vistas à obtenção de mapas sínteses da sobreposição das dinâmicas analisadas. A inter-relação dessas informações demonstra que a conformação urbana na área central é resultado da atuação conjunta dessas dinâmicas.

5 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os procedimentos metodológicos adotados para o estudo de caso possibilitaram a análise e levantamento de questões adiante abordadas.

5.1 ANÁLISE ESTRUTURAL DO PERFIL DO SETOR IMOBILIÁRIO

A análise estrutural do perfil imobiliário tem como objetivo principal identificar o comportamento do mercado, especificamente com relação à intenção do comprador na aquisição de determinada propriedade e à adequação dos imóveis situados na área de abrangência direta da pesquisa com relação à demanda imobiliária. Em razão da disponibilidade de dados, foram analisadas as informações referentes aos anos de 2001 e 2009 e, ao longo dos períodos de 1994 a 2001 e 1996 a 2008.

De acordo com as informações apresentadas na Tabela 2 e no Gráfico 4, verifica-se que o Centro apresenta posição de destaque com relação aos bairros de preferência por aquisição de imóvel, considerando a área de abrangência direta do estudo. Ocupando a quinta posição, antecedido pelos bairros Água Verde, Batel, Mercês e Alto da XV, o Centro é uma das principais opções para compra de imóveis da região. Este indicador pode sinalizar o interesse de investimento na área central e a manutenção da sua atratividade no âmbito do mercado imobiliário.

Tabela 2: Proporcionalidade de preferência de bairros para compra de imóvel na área de abrangência direta do estudo segundo nível de renda familiar – 2001

Bairros	Geral (%)	Não informou (%)	Até R\$1.000,00 (%)	R\$ 1.001,00 a R\$ 2.000,00 (%)	R\$ 2.001,00 a R\$ 3.000,00 (%)	R\$ 3.001,00 a R\$ 4.000,00 (%)	R\$ 4.001,00 a R\$ 5.000,00 (%)	R\$ 5.001,00 a R\$ 6.000,00 (%)	R\$ 6.001,00 a R\$ 7.000,00 (%)	Acima de R\$ 7.000,00 (%)
Água Verde	28	32	13	32	25	24	31	31	43	41
Batel	14	12	6	9	11	15	29	21	29	27
Mercês	9	16	6	9	6	5	13	14	29	9
Alto da XV	8	20	2	3	8	15	9	7	0	14
Centro	6	4	8	9	4	5	2	10	14	0
Cristo Rei	4	0	2	6	1	7	2	10	0	5
Bigorriho	3	0	2	0	5	5	2	0	0	9
Alto da Glória	3	8	0	3	0	0	2	7	0	14
Jardim Botânico	2	0	0	3	1	5	4	0	0	5
Centro Cívico	2	0	2	2	0	2	4	7	0	0
Rebouças	2	0	4	0	1	2	0	7	0	0
São Francisco	1	0	0	2	1	2	0	0	0	0

Fonte: SINDUSCON (2001)

Nota: Os valores totais se referem a 391 entrevistados.

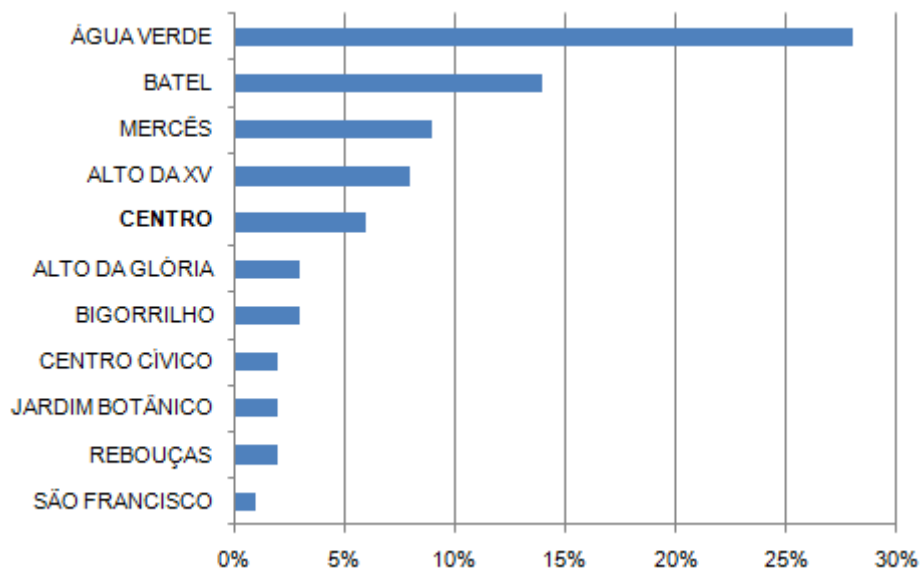


Gráfico 4: Proporcionalidade de preferência de bairros para compra de imóvel na área de abrangência direta do estudo – 2001

Fonte: Elaborado com base em SINDUSCON (2001).

Ainda observa-se que a preferência por compra de imóveis no Centro apresenta uma distribuição quase contínua entre as faixas de renda entrevistadas, apresentando os maiores índices até R\$ 1.000,00, de R\$ 1.001,00 a R\$ 2.000,00 e de R\$ 5.001,00 a R\$ 7.000,00 (Gráfico 5). Esses últimos (R\$5.001,00 a R\$ 7000,00) apresentam índices maiores no Água Verde, bairro com maior preferência por

compra de imóvel, (Tabela 2).

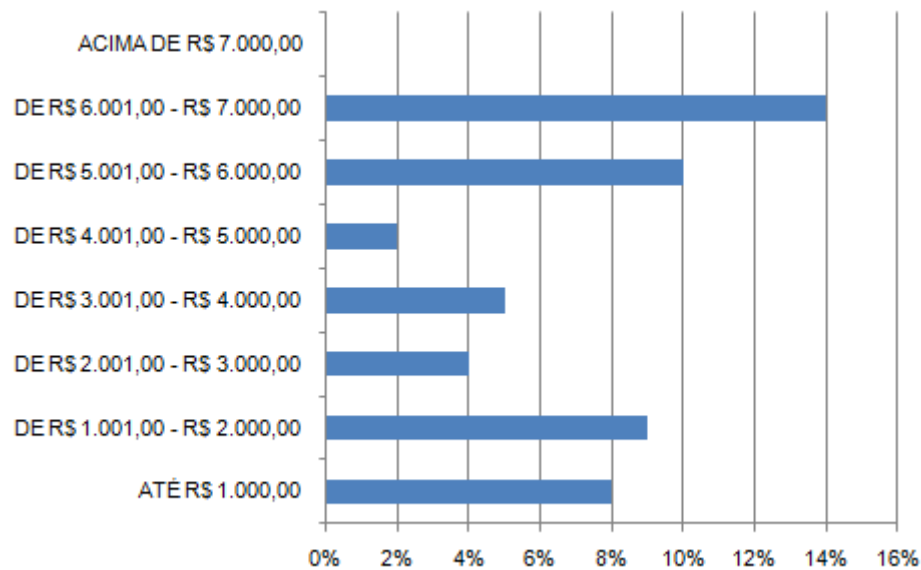


Gráfico 5: Proporcionalidade de preferência para compra de imóvel no bairro Centro segundo nível de renda familiar – 2001

Fonte: Elaborado com base em SINDUSCON (2001).

Dessa forma, constata-se que o Centro participa de forma significativa nas transações de compra de imóveis no mercado imobiliário, destacando-se o interesse da população de renda mais alta (acima de R\$ 5.000,00 – 24%) por adquirir imóveis na área central. No entanto, possivelmente essa aquisição não corresponda ao interesse para moradia.

Embora Villaça (1998) afirme que a população com renda mais elevada vivendo em locais suburbanos ainda é inferior à existente na área central, observa-se nos últimos anos, a reversão desse quadro em cidades de médio e grande porte, uma vez que as camadas de maior renda se vêm atraídas por novas áreas de investimentos para moradia, especialmente os condomínios fechados, os quais não encontram disponibilidade de espaço nas áreas centrais. No entanto, conforme afirma Arantes (2009, p.3), a divisão social do espaço de uma cidade é caracterizada pelo fato de que a população de mais alta renda se agrega no centro ou em um vetor valorizado da cidade, enquanto que a de menor renda ocupa as bordas da cidade construída, ou seja, áreas periféricas. Esse modelo se reproduz em Curitiba, onde se verifica que o Centro está entre os bairros de maior renda da cidade, assim

como seus confrontantes e outros próximos, enquanto que os periféricos apresentam menor rendimento financeiro.

Considerando o perfil de imóveis que se pretende adquirir, de acordo com a Tabela 3 e com o Gráfico 6, verifica-se a predominância de interesse pela compra de apartamentos, correspondendo, no ano de 2001, à quase metade da tipologia de imóvel de preferência por compra. Essa tipologia apresentou crescimento de demanda por aquisição a partir de 1997, mesmo período em que inicia a redução da preferência por aquisição de casas isoladas (SINDUSCON, 2001). Essa inversão, apresentada na última década, é decorrente de mudanças de comportamento social, bem como das condições de segurança urbana. Nesse contexto, o apartamento passa a representar uma forma de habitação que proporciona condições mais seguras do que casas isoladas.

Tabela 3: Proporcionalidade de perfil de imóvel preferencial para aquisição em Curitiba segundo nível de renda familiar – 2001

Tipo de imóvel para aquisição	Geral (%)	Não informou (%)	Até R\$1.000,00 (%)	R\$ 1.001,00 a R\$ 2.000,00 (%)	R\$ 2.001,00 a R\$ 3.000,00 (%)	R\$ 3.001,00 a R\$ 4.000,00 (%)	R\$ 4.001,00 a R\$ 5.000,00 (%)	R\$ 5.001,00 a R\$ 6.000,00 (%)	R\$ 6.001,00 a R\$ 7.000,00 (%)	Acima de R\$ 7.000,00 (%)
Apartamento	48	56	40	49	48	44	53	52	29	59
Casa isolada	28	16	47	33	24	29	27	14	57	5
Casa	–	16	16	6	12	18	22	16	28	14
condomínio fechado										
Sobrado	4	4	4	4	6	0	2	7	0	0
Indiferente	1	0	0	1	3	5	0	0	0	0
Sala comercial	1	4	2	0	0	0	2	0	0	5
Terreno	1	0	2	0	0	0	0	0	0	5
Flat	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Kitinete	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: SINDUSCON (2001)

Nota: Os valores totais se referem a 391 entrevistados.

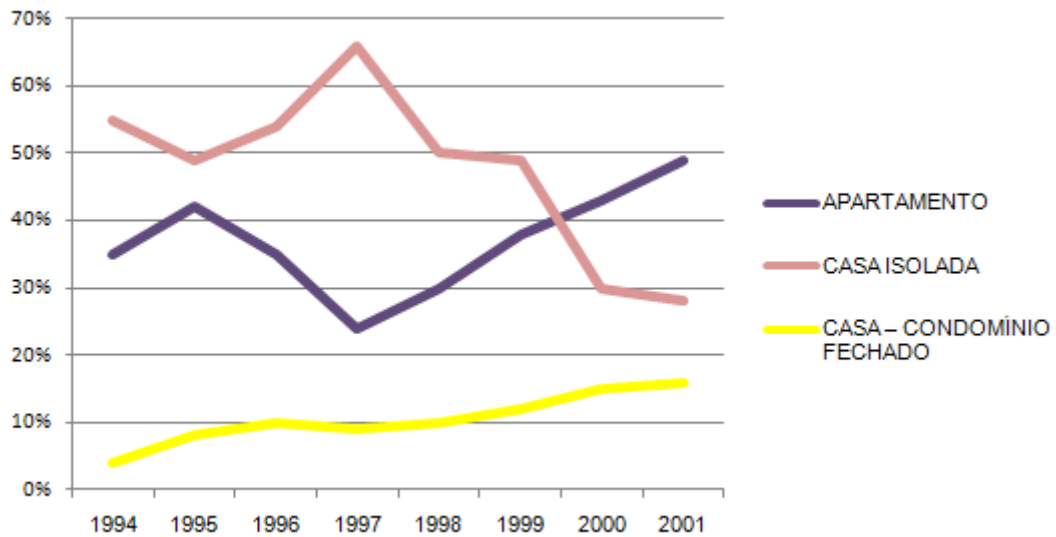


Gráfico 6: Proporcionalidade de perfil de imóvel preferencial para aquisição em Curitiba –1994 a 2001

Fonte: Elaborado com base em SINDUSCON (2001).

Nota: Os valores totais se referem a 391 entrevistados.

Nesse sentido, considerando a tipologia de ocupação na área central de caráter residencial, com predominância de apartamentos (IPPUC, 2004), este índice pode se relacionar com o interesse de moradia no Centro. Essa idéia pode ainda ser reforçada tomando-se como base a pesquisa apresentada em 2005, no 1º Seminário Habitacional do Centro de Curitiba (CENTRO VIVO, 2005), na qual se constatou que, em uma amostra de 400 pessoas entrevistadas, 73% pretendiam continuar morando no Centro, enquanto que 27% desejavam se mudar para outro bairro.

O Centro apresenta ainda, a segunda maior oferta de imóveis usados para venda (INPESPAR, 2009), próxima à condição do bairro Água Verde, cuja maior parte (89%) corresponde a imóveis residenciais (Gráfico 7). Estes também são maioria (81%) em oferta na área de abrangência direta do estudo.

Em um primeiro momento, com base nos dados anteriores, pode-se interpretar o desinteresse da população em morar no Centro e justificar, parcialmente, o esvaziamento demográfico da área, caracterizando o processo de decadência ou deterioração desse espaço (VILLAÇA, 1998). No entanto, comparativamente com outros dados, a área central também se encontra nas posições mais altas de preferência por aquisição de imóvel, representando um processo de dinamismo imobiliário no local. Considerando ainda os dados da Tabela 4, verifica-se que o Centro apresenta a terceira maior oferta de imóveis residenciais (14%) e a quinta maior de terrenos (11%), considerando o bairro Centro e seus confrontantes.

Tabela 4: Proporcionalidade de oferta de imóveis usados para venda por tipologia por bairro da área de abrangência direta do estudo – 2009

Bairros	Número de ofertas			Total	Participação do total - Curitiba (%)
	Residencial	Comercial	Terreno		
Água Verde	605	33	40	678	5,6
Centro	343	172	21	536	4,4
Batel	436	35	8	479	3,9
Bigorriho	306	13	22	341	2,8
Cristo Rei	158	4	7	169	1,4
Mercês	113	15	28	156	1,3
São Francisco	37	16	7	60	0,5
Centro Cívico	69	15	6	90	0,7
Alto da Glória	65	11	3	79	0,6
Alto da XV	105	14	9	128	1,1
Jardim Botânico	64	8	10	82	0,7
Rebouças	102	18	22	142	1,2

Fonte: INPESPAR (2009)

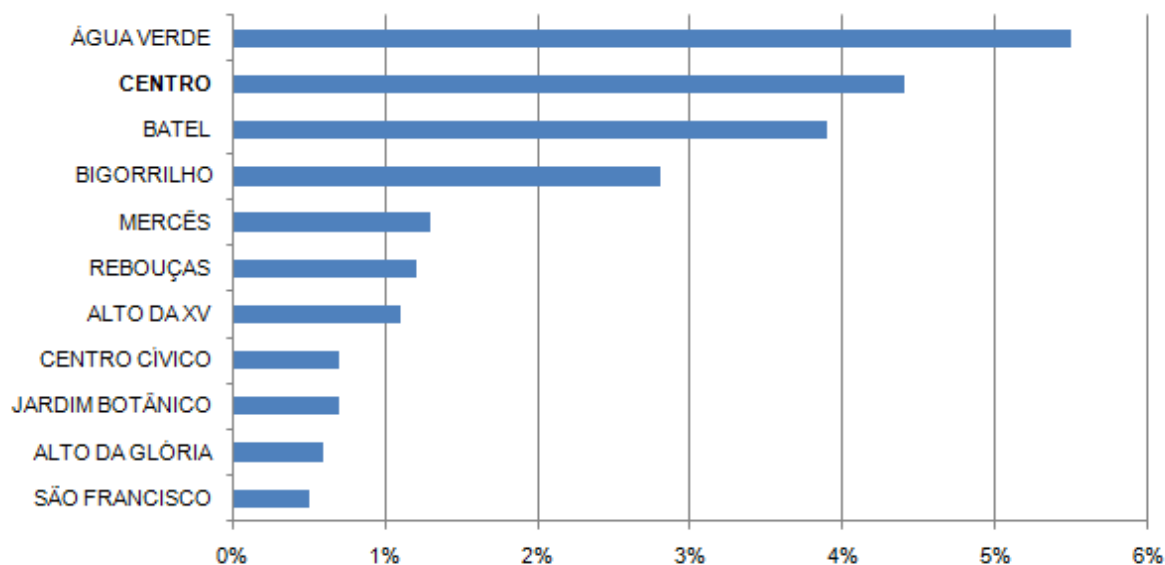


Gráfico 7: Proporcionalidade de oferta de imóveis usados para venda por bairro da área de abrangência direta do estudo – 2009
Fonte: Elaborado com base em INPESPAR (2009).

Este fato pode ser justificado em razão do “valor de localização”, que, segundo Villaça (1998), corresponde ao tempo de trabalho socialmente necessário para produzir determinada área. Ainda, o comprador desse espaço adquire um valor de uso pelo mesmo, uma vez que o adquirente é detentor de uma distância que interliga sua habitação a lugares como centros de comércio, serviços e lazer, entre outros (LEFEBVRE, 1999).

Analisando o número de construções por bairro no período dos últimos 12 anos, também se verifica que o Centro situa-se entre as posições mais expressivas, apresentando o maior número de construções liberadas na área de abrangência direta do estudo, correspondendo a 797 construções (Tabela 5 e Gráfico 8).

Tabela 5: Número de construções liberadas por bairro e período na área de abrangência direta do estudo – 1996 a 2008

Bairros	1996 a 2000	2001 a 2005	2006 a 2008
Batel	1.792	1.768	293
Mercês	454	734	183
Alto da XV	547	421	78
Centro	4.517	3.220	797
Bigorriho	3.193	1.687	476
Alto da Glória	447	589	157
Jardim Botânico	245	422	108
Centro Cívico	584	247	95
Rebouças	1.153	798	135
Água Verde	3.121	2.837	566
Cristo Rei	1.301	669	41
São Francisco	132	142	38

Fonte: PMC (2008)

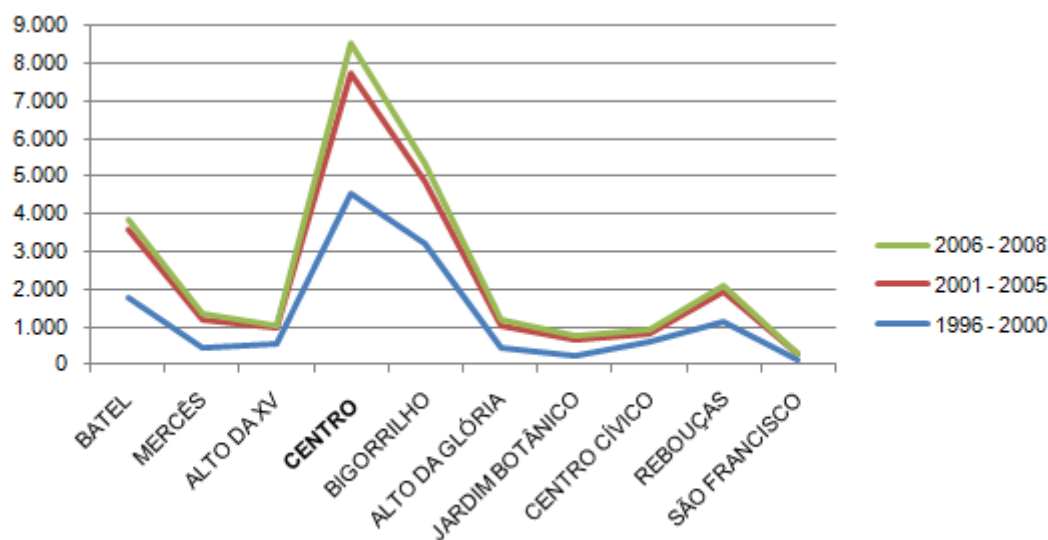


Gráfico 8: Evolução do número de construções liberadas por bairro e período na área de abrangência direta do estudo – 1996 a 2008

Fonte: Elaborado com base em PMC (2008).

Portanto, considerando a análise dos dados mencionados, constata-se que a área central tem caráter dinâmico sob a ótica do mercado imobiliário, representando importantes parcelas no volume de transações. Assim, segundo este critério de avaliação, pode-se verificar que a área possui um considerável poder de atração de investimentos, no que diz respeito à questão imobiliária, atuando como uma região dinâmica, uma vez em que existe interesse por negociação de imóveis. Dessa forma, não caracteriza um fator de contribuição ao processo de degradação física desse espaço, e conseqüente abdicação da área central, em detrimento de outras localizações.

5.2 ANÁLISE ESTRUTURAL DE MORFOLOGIA E ANÁLISE INDICIAL DE PAISAGEM URBANA

A análise dos critérios de morfologia e paisagem urbana tem como objetivo verificar o nível de adensamento do Centro, em comparação com o permitido em legislação municipal vigente, além de identificar áreas de comprometimento da paisagem pela presença de construções inacabadas, edifícios em ruínas ou prédios fechados, que poderiam contribuir para o processo de degradação física do espaço. Ambos os critérios de análise se referem à área de abrangência específica, sendo que o critério de morfologia tem aplicação exclusiva para a Zona Central.

Nesse sentido, os dados referentes à morfologia foram coletados por meio do sorteio da amostra (ver seção 4 – Procedimentos metodológicos), selecionada a partir do levantamento de tipologia de ocupação realizado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC, 2004) e incorporado à presente pesquisa (ver Figura 10). A análise inicial deste levantamento permite algumas considerações preliminares, destacadas a seguir.

Considerando o levantamento realizado em 2004, verifica-se que no Centro predominam lotes particulares não residenciais (Gráfico 9), o que pode evidenciar a vocação comercial e de serviços da área. Essa vocação é compreendida como atributo natural aos centros tradicionais das cidades, que comportam certas funções e atividades que estabelecem comunicação entre os elementos de uma estrutura urbana (CASTELLS, 2000).

Outra observação decorrente desse fato é de que os espaços centrais permanecem ocupados, ao longo da maior parte do dia, em um período mínimo de 10 horas, horário em que os estabelecimentos permanecem abertos. As demais tipologias de ocupação dos lotes têm menor representatividade, embora os lotes particulares residenciais correspondam quase à quinta parte do total.

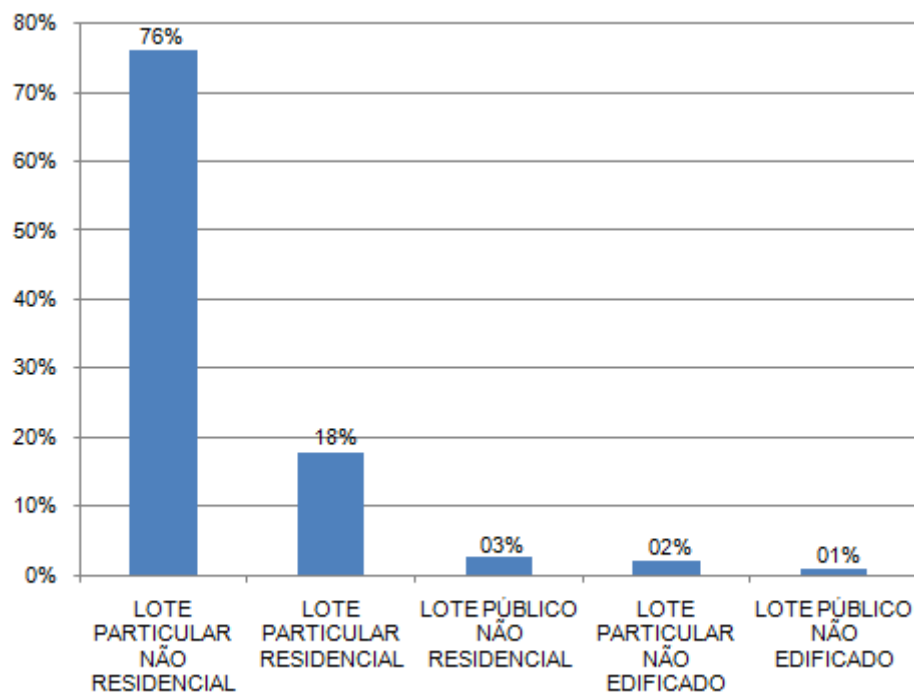


Gráfico 9: Proporcionalidade das tipologias da ocupação dos lotes no bairro Centro – 2004
 Fonte: Elaborado com base em SMF (2004¹⁰ apud IPPUC, 2004)

A partir da análise do levantamento da ocupação dos lotes no Centro pode-se também constatar que os lotes particulares residenciais se concentram nas extremidades do bairro, local em que o Centro possui influência dos seus confrontantes, podendo adquirir características do tipo de ocupação dos bairros vizinhos.

¹⁰ Ver SMF – Secretaria Municipal de Finanças. **Cadastro de Liberação de Alvarás – 2004**. Curitiba, 2004.

Cabe destacar ainda que a existência de lotes públicos não residenciais correspondentes a 3% do total de lotes da região, também pode ser entendida como fator de atração de pessoas de outros locais da cidade, uma vez que se trata de serviços ofertados pelo poder público, em nível federal, estadual e municipal.

É importante também considerar que a área central apresenta uma utilização mista do seu espaço, comportando edificações com finalidades residenciais, comerciais e de serviços. Esse uso diversificado pode colaborar no sentido de evitar a degradação da região. Nesse sentido, Jacobs (2001) afirma que a variedade de funções existentes em uma determinada área da cidade garante a utilização da infra-estrutura urbana, além da circulação de pessoas em horários distintos.

A partir da análise preliminar do levantamento de ocupação dos lotes, procedeu-se a coleta de informações, referentes à área construída, por meio dos dados do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU – SMF, 2009). Dessa forma, foi possível a identificação da densidade dos lotes no Centro, conforme a tipologia de ocupação (Figura 14).

Conforme descrito na subseção 4.2.3.2, a densidade de ocupação foi subdividida em quatro classes estabelecidas a partir da comparação com os índices de ocupação desejados pelo poder público expressos, na Lei Municipal N° 9.800/2000.

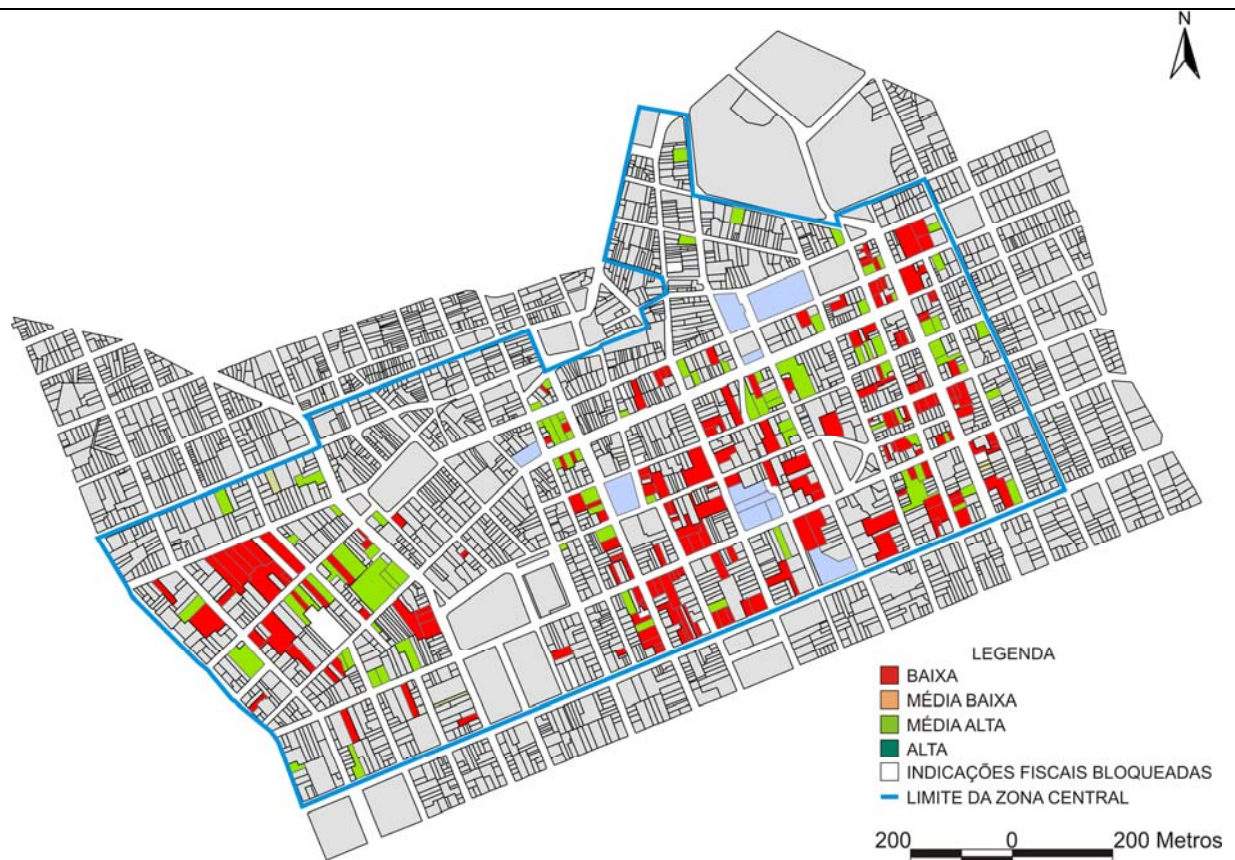


Figura 14: Mapa de classificação do potencial construtivo utilizado no bairro Centro
 Fonte: Elaborada com base em SMF (2004¹¹ apud IPPUC, 2004) e SMF (2009).

A Zona Central foi utilizada para análise desse critério com a finalidade de obter uma amostra mais homogênea e que representasse as características do Centro, minimizando as interferências dos bairros confrontantes.

Dessa forma, pode-se constatar que, de modo geral, os lotes na Zona Central, encontram-se predominantemente subutilizados no que se refere a densidade de ocupação, com edificações apresentando ocupação inferior ao potencial previsto em legislação municipal. Por meio da amostra é possível identificar edificações com ocupações abaixo (classe baixa) ou acima do permitido (classe média alta), de modo que não foram registradas construções com potencial idêntico (classe alta) ao previsto em lei, nem como lotes sem ocupação (classe média baixa) (Gráfico 10).

¹¹ Ver SMF – Secretaria Municipal de Finanças. **Cadastro de Liberação de Alvarás – 2004**. Curitiba, 2004.

A amostra também incluiu alguns lotes cuja indicação fiscal encontrava-se bloqueada em razão de problemas tributários com a Secretária Municipal de Finanças, não especificados nos carnês de IPTU.

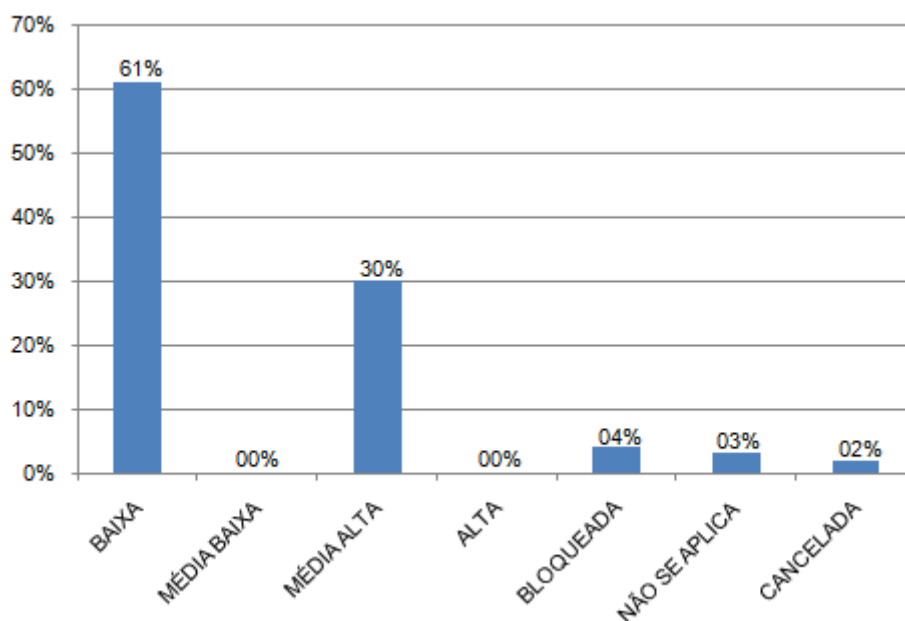


Gráfico 10: Proporcionalidade de classes de potencial construtivo utilizado no bairro Centro
 Fonte: Elaborado com base em SMF (2004¹² apud IPPUC, 2004) e SMF (2009).

Assim, os resultados obtidos demonstram o desinteresse por adensamento na área. No entanto, é importante considerar que o Centro possui estrutura fundiária antiga, assim como suas construções, cuja ampliação, em alguns casos, somente seria possível por meio de demolição da área existente. Além disso, também concentra uma parcela do patrimônio histórico e edificações construídas anteriormente a legislação vigente, o que caracteriza outro condicionante para possíveis ampliações da ocupação atual, promovendo o adensamento urbano local.

¹² Ver SMF – Secretaria Municipal de Finanças. **Cadastro de Liberação de Alvarás – 2004**. Curitiba, 2004.

Aliada ao critério de morfologia, a paisagem urbana foi avaliada segundo a existência de fortes elementos de detração visual e por meio de comparações entre o mapeamento de construções inacabadas, edifícios em ruínas e prédios fechados realizado por Tarnowski (2007) e a atualização desses dados para o ano de 2009.

O mapeamento dos edifícios em 2007 foi realizado por meio de pesquisa em campo, percorrendo-se todas as vias públicas do local (TARNOWSKI, 2007). A mesma metodologia foi utilizada para o levantamento no ano de 2009. Na pesquisa, foram identificados, dentre outras tipologias de vazios urbanos, prédios fechados (vazios de uso), edificações em ruína (vazios de significado) e, ainda em menor escala, construções inacabadas (vazios de uso). Nesse sentido, Tarnowski (2007, p.73), afirma que:

há um agrupamento dessas unidades na periferia da área de estudo, o que sugere que esta área esteja sofrendo uma consolidação tardia de sua ocupação ou sejam locais com grande especulação imobiliária.

Na região periférica do centro (TARNOWSKI,2007), que consiste nas áreas localizadas na extremidade do bairro, também pode ser verificada a utilização inferior ao permitido com relação ao potencial construtivo para a área. O resultado comparativo entre os anos de 2007 e 2009 demonstrou pouca variação na situação dos edifícios (Figura 15).

Considera-se também que a atualização desses dados teve como fator limitante o período de tempo analisado, o qual talvez não tenha sido suficiente para identificar maiores alterações.



Figura 15: Mapas de edificações em ruínas, construções inacabadas e prédios fechados no bairro Centro – 2007 e 2009

Fonte: Elaborada com base em Tarnowski (2007) e no levantamento em campo (2009).

Nesse sentido, os mapeamentos realizados nos anos de 2007 e 2009 foram comparados com o levantamento de edifícios fechados, realizado pelo IPPUC no ano de 2004 (IPPUC, 2004). Ao longo do período de cinco anos, verifica-se a redução (70%) do número de edifícios fechados na área Central (Figura 16).

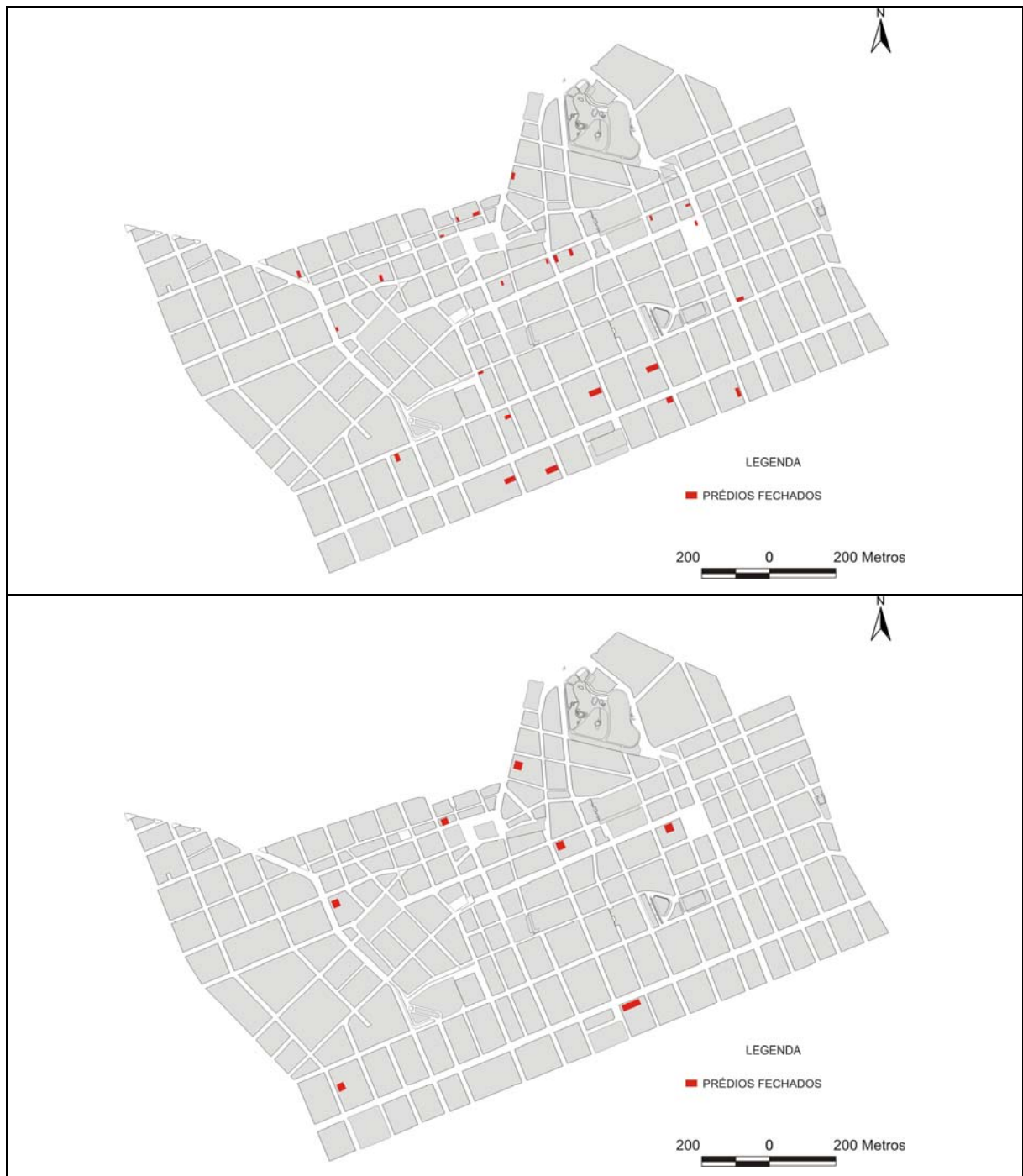


Figura 16: Mapas de prédios fechados no Centro – 2004 e 2009
Fonte: Elaborada com base em IPPUC (2004) e no levantamento em campo (2009).

Esses espaços contribuem para o comprometimento da paisagem urbana, podendo ser um indício de degradação física da área. Rufino (2007) afirma que os vazios urbanos são elementos que, juntamente com outros colaboram para a degradação da área central das cidades. Dessa forma, a atualização desses dados, de 2004 para o ano de 2009, pretendeu identificar as alterações que ocorreram nesse período sob o aspecto do processo de degradação ou recuperação desses espaços, de que modo que se verifica a redução no número de edificações que poderiam comprometer a paisagem urbana no Centro.

5.3 ANÁLISE ESTRUTURAL E INDICIAL DE ACESSIBILIDADE, MOBILIDADE E UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A análise dos critérios de acessibilidade, mobilidade e utilização do espaço urbano é realizada por meio de dados relacionados ao transporte coletivo, locais para estacionamento na área central e corredores de pedestres, bem como às alterações de utilização do espaço considerando o afluxo de pessoas que se direcionam ao local. Essa análise tem por finalidade verificar as condições de acesso, locomoção e utilização desse espaço urbano.

5.3.1 Análise estrutural de acessibilidade e mobilidade urbana

As paradas de transporte coletivo, tanto da Rede Integrada de Transporte (RIT) quanto do Sistema Metropolitano (SM), compreendem plataformas de embarque e desembarque na área central. Algumas linhas que integram a RIT também convergem ao Centro para, a partir daí, se articularem com outros pontos da cidade.

A área central conta com 22 plataformas de ônibus, que recebem, diariamente, cerca de 450 mil pessoas (URBS, 2007), conforme demonstram o Gráfico 11 e Gráfico 12. Esse dado corresponde a pouco mais de 13 vezes a população residente no Centro, que era, em 2007, de 33.290 habitantes (IBGE, 2007).

Essa informação demonstra o impacto significativo que o transporte coletivo desempenha na região central e o considerável número de pessoas que chegam ao local todos os dias e que se utilizam efetivamente deste espaço.

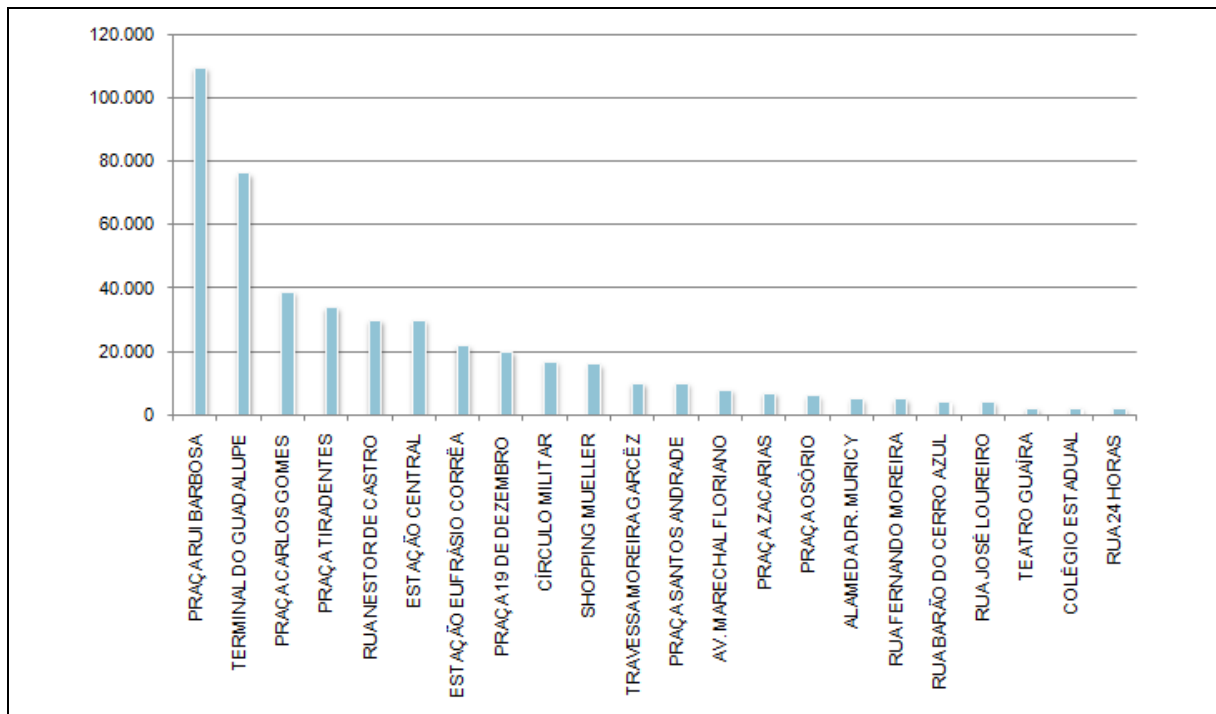


Gráfico 11: Número de passageiros/dia por plataforma de ônibus no bairro Centro – 2007
Fonte: Elaborado com base em URBS (2007).

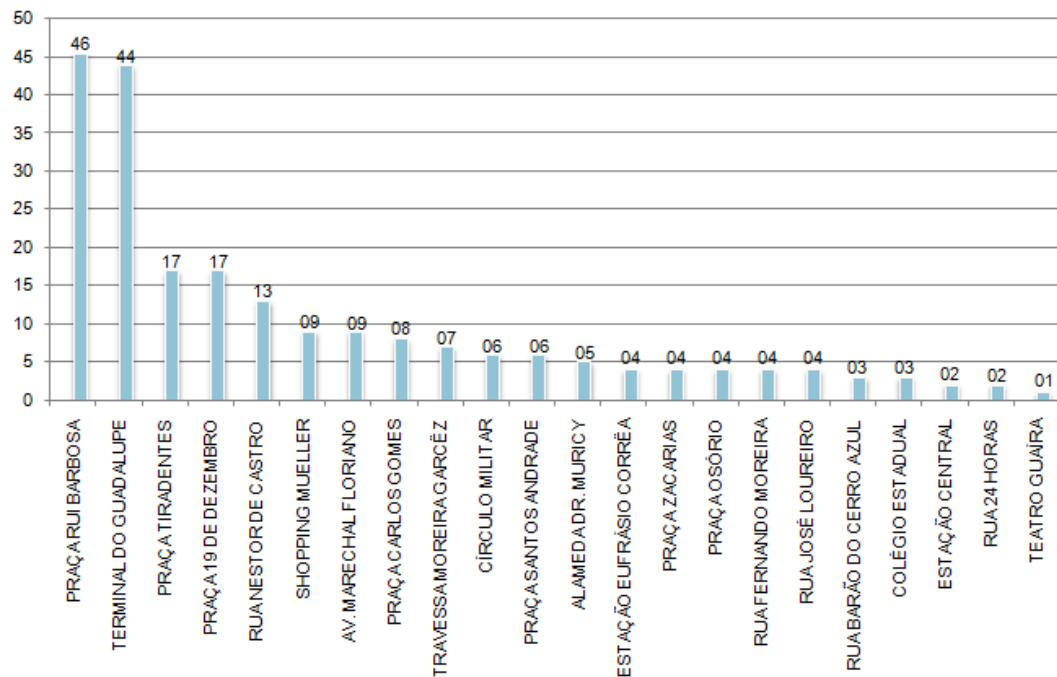


Gráfico 12: Número de linhas por plataforma de ônibus no bairro Centro – 2007
 Fonte: Elaborado com base em URBS (2007).

O Terminal Metropolitano do Guadalupe, que possui o segundo maior número de linhas por plataforma na área central, recebe diariamente 76.494 passageiros (URBS, 2007), que corresponde a 17% da população total que chega ao Centro por meio do transporte coletivo. O carregamento desse transporte se distribui pelas vias centrais, sendo que os pontos de maior concentração ocorrem nas imediações do Terminal Metropolitano (Figura 17). A concentração desse carregamento na área pode ser explicada em função das atividades de uso do solo que se desenvolvem no local, cuja parcela mais representativa diz respeito à atividade comercial e de serviços de caráter popular. Esse perfil da população também é predominante na utilização do sistema de transporte coletivo.

Esse carregamento é apresentado, em razão da disponibilidade de dados, dentro dos limites do Programa Marco Zero (PMC, 2008), tendo em vista que não foi possível a obtenção desses dados referentes ao bairro Centro como um todo.

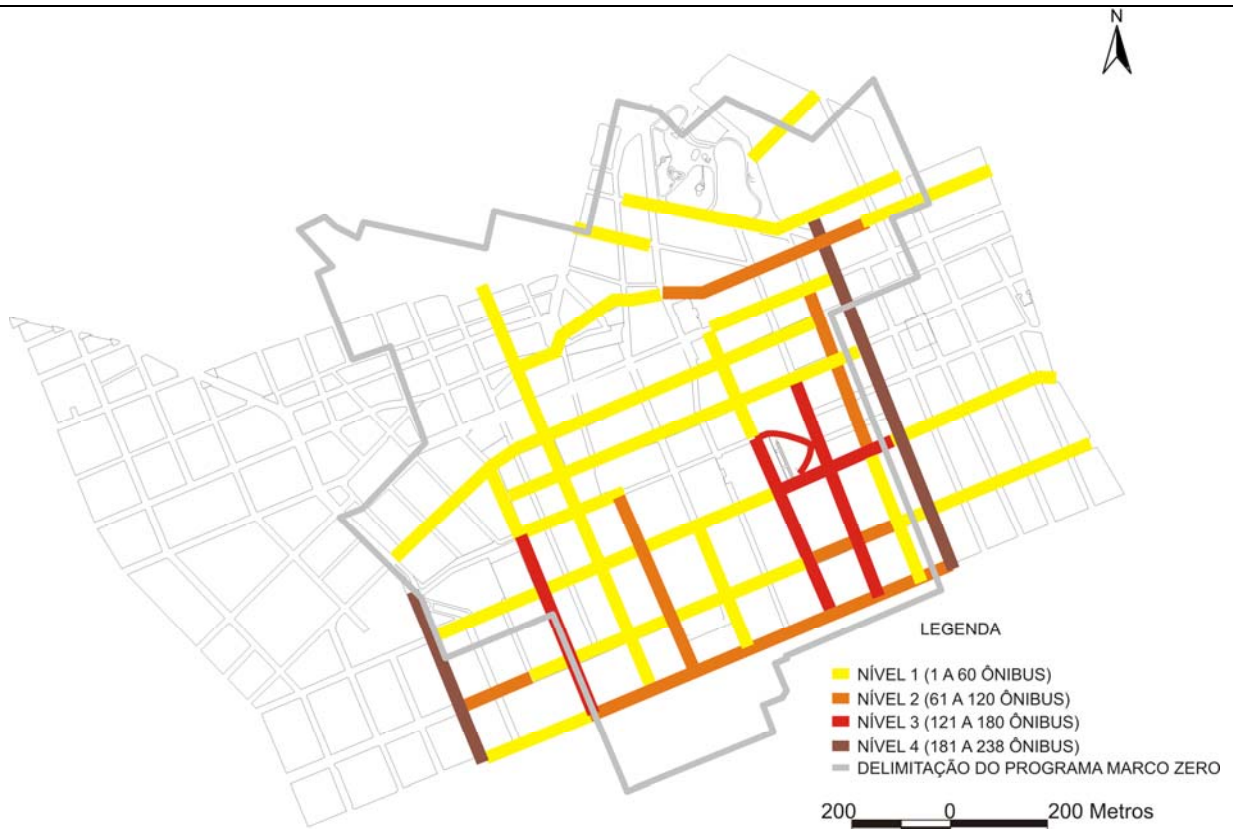


Figura 17: Mapa de níveis de circulação diária de ônibus nas vias do bairro Centro – 2007

Fonte: Elaborada com base em URBS (2007).

Nota: O Programa Marco Zero consiste em projetos de revitalização promovidos pelo poder público municipal em uma área pré-definida em torno do Marco Zero de Curitiba localizado na Praça Tiradentes (PMC, 2008).

Observa-se também que a população que chega ao Centro utiliza linhas de transporte expresso, convencional ou metropolitano ou a linha direta (“Ligeirinho”), sendo que essa distribuição ocorre quase que de forma homogênea. No entanto, a maior parte (85%) de linhas que circulam no Centro são convencionais ou metropolitanas, sendo que o maior carregamento de passageiros (29,40%) é feito pelas linhas expressas, que possuem maior capacidade – até 270 pessoas (Gráfico 13 e Gráfico 14).

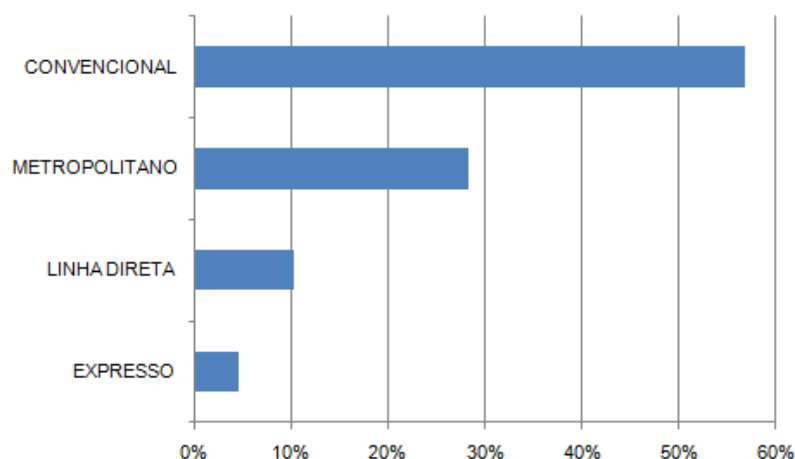


Gráfico 13: Proporcionalidade de linhas de transporte coletivo por categoria com circulação no bairro Centro – 2007

Fonte: Elaborado com base em URBS (2007).

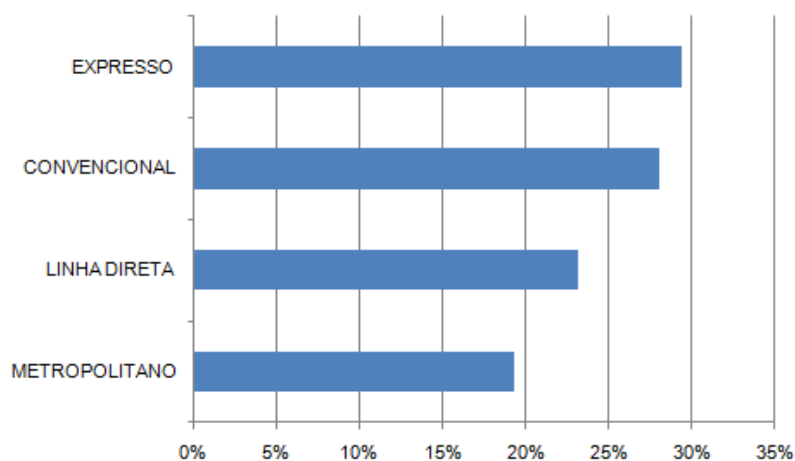


Gráfico 14: Proporcionalidade de passageiros por linhas de transporte coletivo com circulação no bairro Centro – 2007

Fonte: Elaborado com base em URBS (2007).

Dessa forma, verifica-se que o Centro recebe diariamente uma parcela significativa da população, proveniente não apenas da cidade de Curitiba, mas de municípios vizinhos, pertencentes à região metropolitana, que se direcionam à região central em busca das ofertas de comércio e serviços que este espaço oferece e, até mesmo, em razão de trabalho.

A Figura 18 ilustra o número de pessoas que desembarcam nas plataformas centrais diariamente. Aquelas que recebem maior contingente de população são as que possuem maior número de plataformas em virtude, sobretudo, das atividades comerciais e prestadoras de serviços que se desenvolvem no local e em suas intermediações. Isso também se deve à possibilidade de conexão com outras linhas do transporte coletivo. A observação do número de pessoas que desembarcam no Centro também evidencia as áreas de maior interesse na região.

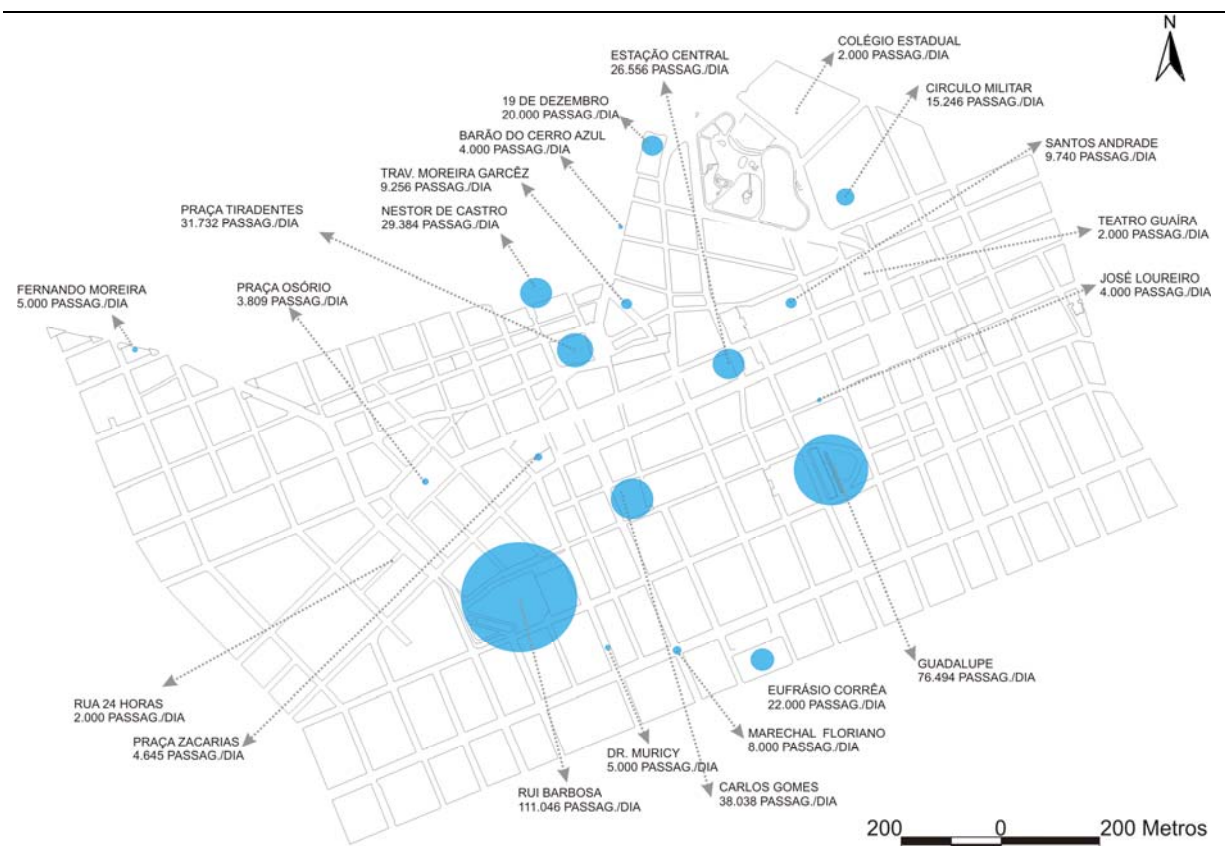


Figura 18: Mapa do número de pessoas que desembarcam por dia nas plataformas do transporte coletivo no bairro Centro – 2007

Fonte: Elaborada com base em URBS (2007)

Nesse sentido, no período em que estas atividades encontram-se operantes, ao longo do dia e durante um período mínimo de 10 horas, a área central comporta significativo número de pessoas que circulam e se utilizam do espaço urbano, descaracterizando a situação de esvaziamento e desertificação, identificada por alguns autores como sinal de degradação de centros urbanos. Conforme afirma Villaça (1998, p.277), “O processo popularmente chamado de decadência ou

deterioração do centro consiste no seu abandono por parte das camadas de alta renda e sua tomada pelas camadas populares”. Dessa forma, constata-se que o que vem ocorrendo na área central de Curitiba é a alteração do perfil de pessoas que se apropriam dos seus espaços.

Observa-se que essa alteração é caracterizada pelo uso da área central também por uma população metropolitana, que procura atividades comerciais e de serviços de padrão mais popular. Vargas e Castilho (2006) afirmam que esse afluxo de pessoas e veículos é que caracteriza o centro como o lugar mais dinâmico da vida urbana e o que transforma esse espaço em referencial simbólico das cidades.

O Centro também oferece um número significativo de áreas de estacionamento, (Figura 19) que atendem as pessoas que chegam e circulam pela região por meio de veículos particulares.

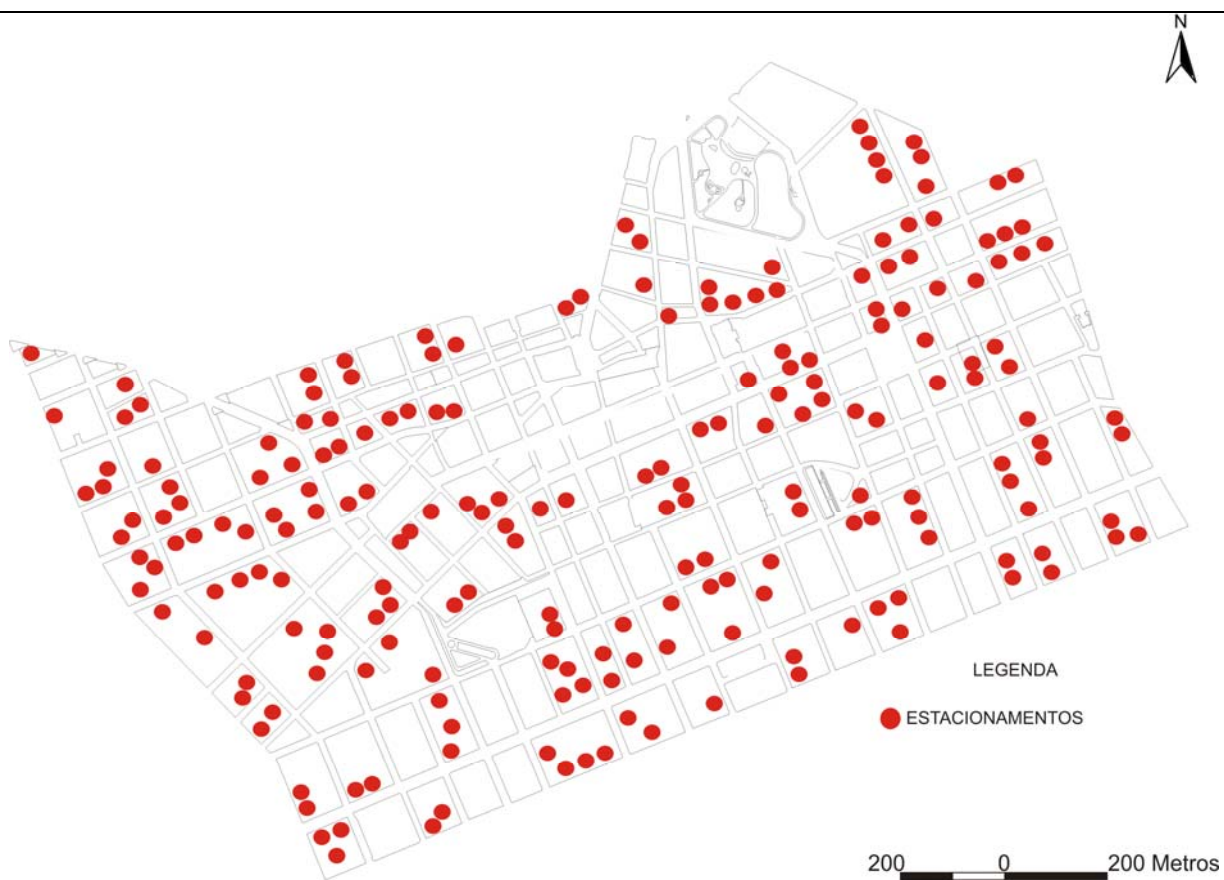


Figura 19: Mapa de áreas de estacionamento no bairro Centro – 2007
Fonte: Elaborada com base em PMC (2008).

A área central possui 230 estacionamentos privativos (PMC, 2008). Além destes, existem também 6.600 vagas regulamentadas em via pública. Dessa forma, verifica-se que o número ofertado de vagas de estacionamento é um dos indicadores da dinâmica econômica que se desenvolve no local.

Esse dado é um reflexo, inclusive, do aumento, ao longo dos anos, da frota de veículos circulantes pelas ruas do Centro (Gráfico 15), caracterizadas por sua estrutura antiga e consolidada, a qual não comporta, em alguns trechos, o aumento do número de veículos que circulam no local.

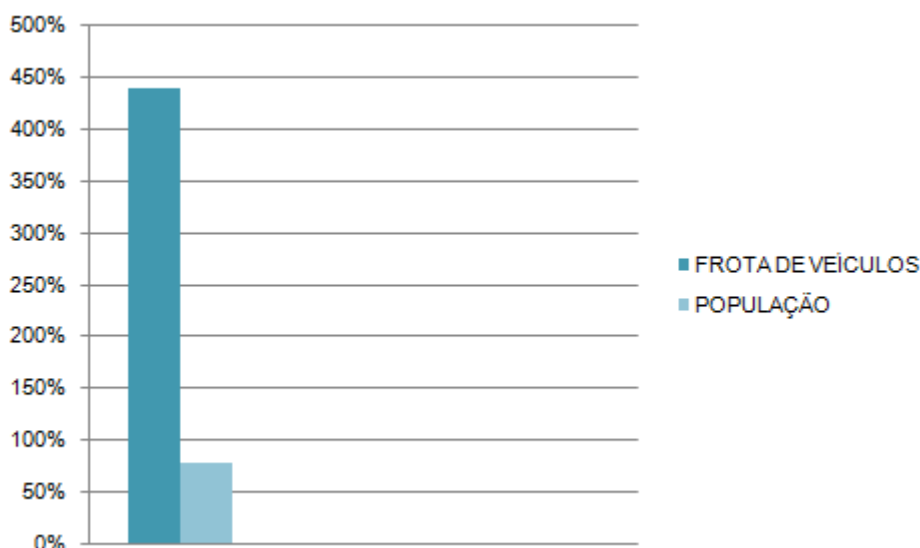


Gráfico 15: Evolução da frota de veículos e crescimento da população em Curitiba –1980 a 2007
Fonte: Elaborado com base em BPTRAN-PR (2007) e em IBGE (2007).

A necessidade desse número de áreas de estacionamento se justifica também em razão das construções existentes no Centro serem, de modo geral, antigas e anteriores à legislação municipal vigente. Dessa forma, são edifícios que, em sua maioria, não apresentam garagens e vagas para veículos.

O Centro apresenta ainda, uma rede de corredores de pedestres, conforme demonstra a Figura 20, a qual estabelece conexão entre áreas públicas da área central e comporta os principais eixos de circulação utilizados por pedestres para deslocamentos na região.

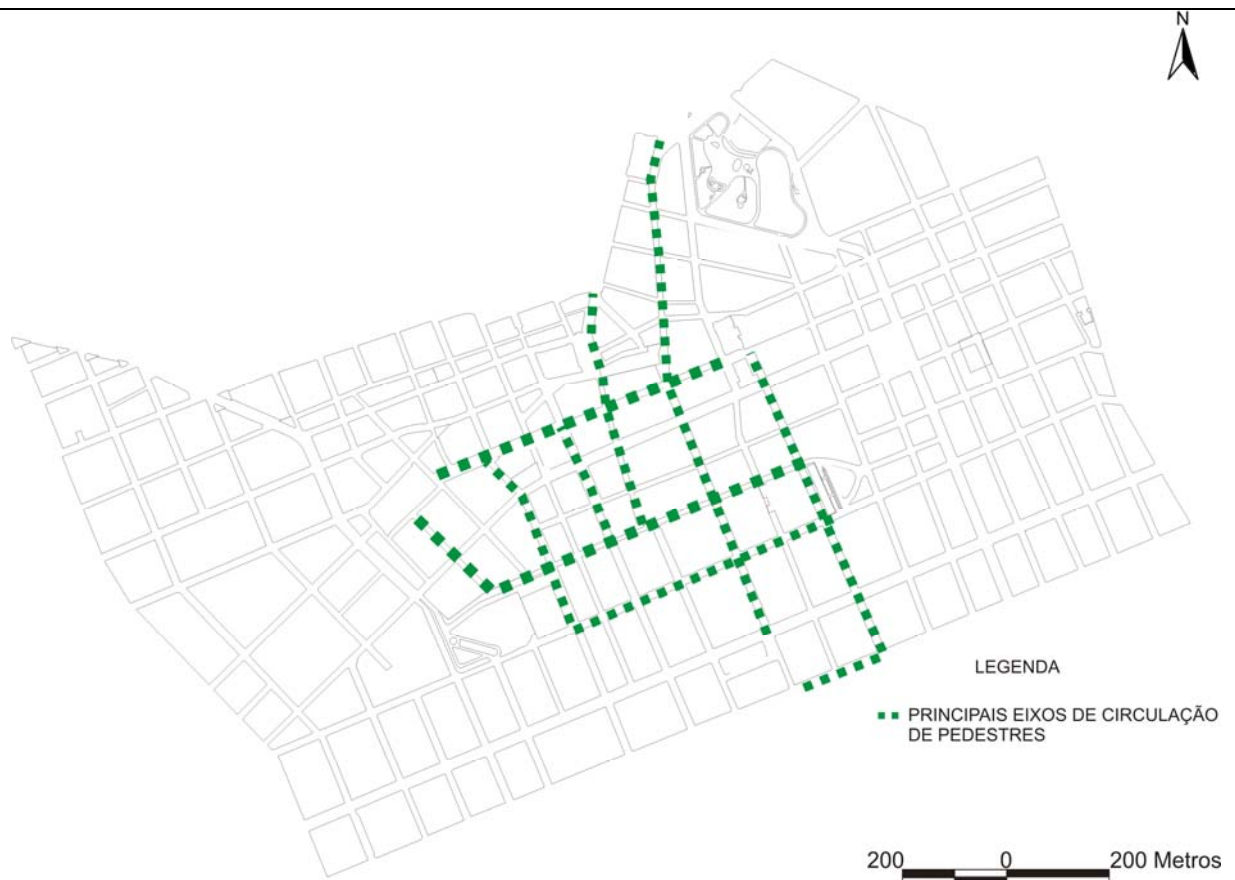


Figura 20: Mapa de articulação do sistema de espaços abertos públicos e dos principais corredores de pedestres no bairro Centro
Fonte: Elaborada com base em IPPUC (2009).

Essa articulação favorece a integração dos espaços na área central e cria condições de mobilidade para que os pedestres se apropriem das atividades desenvolvidas e oferecidas por esse espaço. Isso possibilita também que as pessoas que chegam ao Centro por meio do transporte coletivo ou individual consigam se locomover nessa área.

Analisando a sobreposição da localização das áreas de estacionamentos na região central, vias de circulação de ônibus e corredores de pedestres (Figura 21), observa-se que os corredores se articulam com o sistema de transporte coletivo, evidenciando a existência de locais de interesse na área central, principalmente em razão das atividades econômicas que se desenvolvem nessas vias. No entanto, a maior concentração de áreas de estacionamento ocorre nas porções periféricas do Centro, onde já começa a existir certa interferência de características de uso do solo de seus bairros confrontantes. Nessas porções, o perfil de atividades comerciais e

prestadoras de serviço não é predominante para atendimento de um público de perfil mais popular, ao contrário do que ocorre nas de maior circulação de ônibus e nos corredores de pedestres.



Figura 21: Mapa síntese das condições de acessibilidade e mobilidade no bairro Centro
 Fonte: Elaborada com base em URBS (2007), PMC (2008) e IPPUC (2009).

Dessa forma, pode ser constatado que o Centro apresenta condições de acessibilidade e mobilidade que favorecem o uso desse espaço e a apropriação das atividades que nele se desenvolvem. É importante ressaltar que, em razão de ser um espaço de estruturação urbana antiga, pode se observar a tendência a um processo de saturação do espaço pelo uso intensivo, principalmente ao longo dos locais de maior concentração de desembarques provenientes do transporte coletivo, como as regiões do Terminal do Guadalupe, da Praça Rui Barbosa e do Calçadão da Rua XV. Conforme afirma Villaça (1998), a acessibilidade é um fator que revela a quantidade de trabalho despendido na produção de um espaço, ou seja, quanto melhor a condição de acessibilidade, maior a quantidade de trabalho socialmente despendido.

Nesse sentido, observa-se que a centralidade da área se configura também em razão das condições de acessibilidade e mobilidade oferecidas. Segundo Campos Filho (2003), a centralidade tende a ordenar o espaço na cidade, em razão da demanda por comércio e serviços e do sistema de transporte. Assim, regiões com maior demanda, ou seja, maior procura, possuem maior grau de centralidade.

5.3.2 Análise indicial de utilização do espaço urbano

A análise indicial de uso é feita por meio da coleta e verificação de dados que se referem à utilização do espaço central, seja por meio de eventos que ocorrem no local e de teatros localizados na área, seja pelo acompanhamento da evolução comercial durante os anos de 2003 a 2007, em razão da disponibilidade de informações coletadas para o presente estudo. Esses dados foram adotados para análise desse critério tendo em vista a compreensão de que tais atividades se fundamentam na manutenção do poder de atração da área central, mesmo considerando as alterações nos costumes e modos de vida da população, conforme se refere Vargas e Castilho (2006).

Pela interpretação dos dados disponibilizados para a pesquisa, verifica-se que alguns deles contrapõem o entendimento trivial de esvaziamento e do processo de abandono dessa área e sua conseqüente degradação física.

Com base nas informações de alguns eventos realizados anualmente em Curitiba, constata-se a estabilidade da presença de público ao longo dos quatro anos de análise (2005 a 2008), conforme o constante na Tabela 6. Esses eventos foram selecionados a partir da identificação dos principais eventos que ocorrem no espaço central durante o ano, conforme dados fornecidos pela Polícia Militar do Estado do Paraná (PMPR, 2009).

Apesar da limitação da pesquisa, em um intervalo de quatro anos, pode-se observar que esse público manteve-se praticamente estável, uma vez que no ano de 2005, os eventos realizados no Centro, considerados para análise, atraíram 310.000 pessoas, enquanto que no ano de 2008, esse público foi de 376.000 pessoas. Dessa forma, constata-se que, de modo geral, houve acréscimo de aproximadamente 6% ao ano no número de pessoas que freqüentaram os eventos analisados.

Tabela 6: Principais eventos realizados no bairro Centro – 2005 e 2008

Mês	Evento	Local	Público	
			2005	2008
Fevereiro	Carnaval	Av. Cândido de Abreu	5.000	6.000
Mai	Dia do trabalhador	“Boca Maldita” – Av. Luiz Xavier	35.000	40.000
Junho	Parada da Diversidade	Praça Santos Andrade até a Praça Osório	50.000	130.000
Dezembro	Natal Palácio Avenida – HSBC	Rua das Flores	220.000	200.000

Fonte: PMPR (2009)

Considerando os locais para realização de eventos em Curitiba, o Centro também apresenta o maior número de unidades, comparativamente com outros bairros, incluindo a área de abrangência direta do estudo (Gráfico 16), o que propicia a atração de um público diversificado para a área em busca de atividades de caráter cultural. Com relação à área de abrangência direta, o Batel é o segundo bairro mais representativo quanto à disponibilidade de espaços para realização de eventos.

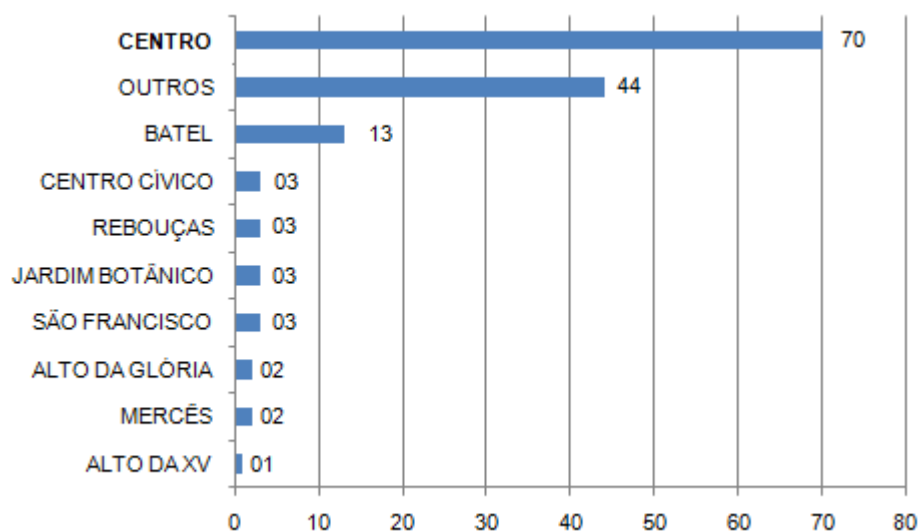


Gráfico 16: Número de locais para realização de eventos em bairros de Curitiba – 2008
Fonte: IPPUC (2008)

Outro dado em que pode ser observada a utilização da área central diz respeito à distribuição de teatros em Curitiba. Considerando a cidade como todo, nota-se que os teatros encontram-se localizados predominantemente no bairro Centro, com mais de 20 unidades e contribuem para a atração de público ao longo do ano todo. Nesse quesito, são mencionados ainda os bairros São Francisco, Rebouças e Batel, porém com menor grau de participação (Gráfico 17).

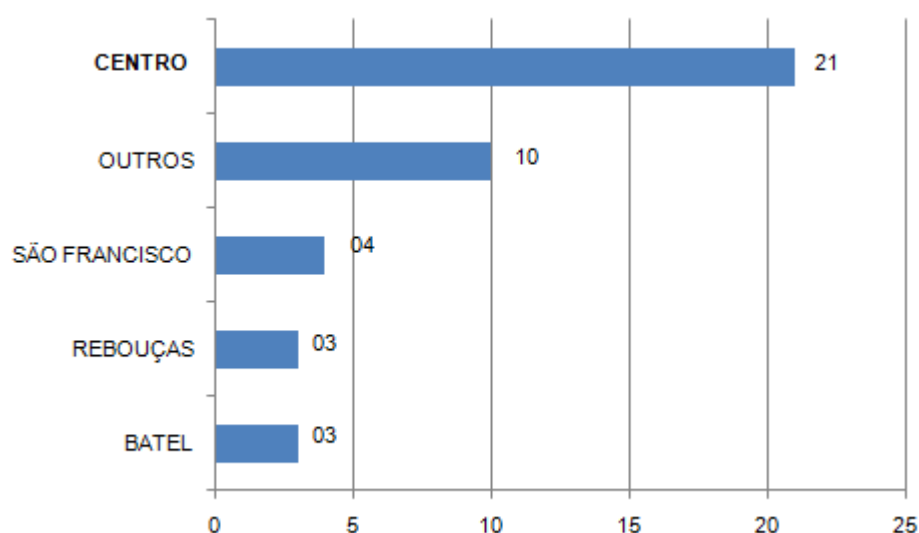


Gráfico 17: Distribuição da quantidade de teatros por bairros de Curitiba
Fonte: Elaborado com base em IPPUC (2008).

Nesse sentido, Ultramar e Duarte (2006) afirmam que a área central possui significativo número de usuários provenientes, sobretudo, do território da região metropolitana. Portanto, a tipologia de comércio e serviços que aí são encontrados dirigem-se à uma população de menor poder aquisitivo. O Centro, que conta com pouco mais de 33.000 habitantes (IBGE, 2007), polariza uma população flutuante de 1,3 milhão de pessoas por dia, conforme estimativa não publicada da Associação Comercial do Paraná (2005).

Essa constatação é relevante uma vez que caracteriza a atração desse espaço, embora com redução da população residente na área central (IBGE, 1980; 1991; 2000; 2007) de significativo afluxo de pessoas provenientes de áreas periféricas ou de municípios da região metropolitana, o que evidencia a utilização desse espaço, em contraponto com a desertificação comumente relacionada ao fenômeno de degradação física de áreas centrais. Também sugere que o Centro continua com seus espaços valorizados, em razão da demanda e procura por esses locais.

Com relação à atividade comercial desenvolvida na área central, observa-se que durante os três anos analisados (2003 a 2005), o Centro apresentou o maior número de liberação de alvarás comerciais, comparativamente com outros bairros, correspondendo, no ano de 2007, a 12,13% do total, conforme demonstra a Tabela 7.

Tabela 7: Ranking dos 10 bairros com maior incidência de abertura de estabelecimentos em Curitiba – 2003 a 2007

Ranking	2003		2004		2005		2006		2007	
	Bairros	%	Bairros	%	Bairros	%	Bairros	%	Bairros	%
1°	Centro	12,75	Centro	11,63	Centro	12,81	Centro	13,17	Centro	12,39
2°	Boqueirão	4,52	Água Verde	4,64	Água Verde	5,07	Boqueirão	4,40	CIC	4,46
3°	Água Verde	4,34	CIC	4,32	Boqueirão	4,30	Água Verde	4,36	Boqueirão	4,30
4°	CIC	3,86	Boqueirão	4,06	CIC	3,77	CIC	4,09	Água Verde	3,91
5°	Hauer	3,40	Portão	3,26	Portão	3,29	Batel	3,32	Sítio Cercado	3,24
6°	Portão	3,24	Rebouças	2,97	Cajuru	3,05	Portão	3,01	Portão	2,94
7°	Batel	2,85	Batel	2,94	Sítio Cercado	3,01	Sítio Cercado	3,01	Cajuru	2,84
8°	Rebouças	2,71	Sítio Cercado	2,79	Batel	2,80	Cajuru	2,54	Batel	2,76
9°	Sítio Cercado	2,57	Cajuru	2,59	Xaxim	2,76	Xaxim	2,29	Bigorriho	2,57
10°	Cajuru	2,30	Xaxim	2,39	Rebouças	2,63	Rebouças	2,28	Rebouças	2,42
Soma dos 10 primeiros		42,55		41,59		43,48		42,48		41,84
Total de Curitiba										100,00

Fonte: PMC (2008)

A área central também apresenta importante diversidade de usos e funções, com sua influência extrapolando os limites municipais. A atratividade e a concentração dessa diversidade de usos na região central, conferem grande oferta de oportunidades de renda, especialmente a um contingente de trabalhadores com menor qualificação, justamente em razão da natureza predominante do comércio que se desenvolve na área – de padrão popular.

Nesse cenário, o calçadão da Rua XV de Novembro, criado em 1972, além da sua função de comportar atividades comerciais e prestadoras de serviços, bem como a circulação de pedestres, vem incorporando outras funções, como eventos e manifestações públicas. Segundo dados do IPPUC (2009), circulam pelo local cerca de 150 mil pessoas por dia, o que caracteriza um espaço de uso dinâmico.

Dessa forma, constata-se que apesar da redução dos índices demográficos no Centro, nas últimas décadas, com perda de cerca de um quarto de sua população residente (IBGE, 1980; 2000), as atividades que ali se desenvolvem garantem a centralidade dessa área, por meio da atração de um afluxo significativo de pessoas. Conforme Ultramari e Duarte (2006), o que poderia ser entendido como esvaziamento da região, como por exemplo, o fechamento de pontos comerciais tradicionais na região, como a Leitaria Schaffer ou a Livraria Ghignone, indica apenas uma mudança no perfil do público que frequenta o Centro. Os atuais usuários se voltam especialmente às atividades de características populares, mas que, conforme indicam os dados analisados, garantem dinâmica espacial e utilização da região ao longo do ano todo e durante a maior parte do dia.

Nesse sentido, Jacobs (2001) também corrobora o fenômeno que vem ocorrendo no Centro de Curitiba, afirmando que o uso diversificado contribui para evitar a degradação física do local, garantindo a presença de pessoas e a utilização de sua infra-estrutura. Esse fenômeno também colabora com a valorização desse espaço e com a dinamização da área.

5.3.3 Análise indicial de alteração de uso

A análise indicial de alteração de uso teve como objetivo verificar as modificações das tipologias de ocupação dos lotes, considerando a Zona Central, comparativamente entre os anos de 2004 e 2009.

A análise comparativa demonstra pouca (4,7%) expressão nas alterações de uso (Figura 22), sendo identificada a redução dos lotes particulares vagos, que passaram a ter uma utilização comercial e a presença de ocupações de caráter misto, as quais não haviam sido identificadas, por questões de ordem metodológica, no levantamento anterior (IPPUC, 2004).

Esse fenômeno pode ser justificado pelo fato de que a utilização comercial encontra-se consolidada no Centro, o que não provoca alterações constantes na utilização desse espaço. A configuração urbana mais antiga da área central faz com que as atividades se mantenham estáveis e não alterem sua tipologia de ocupação.

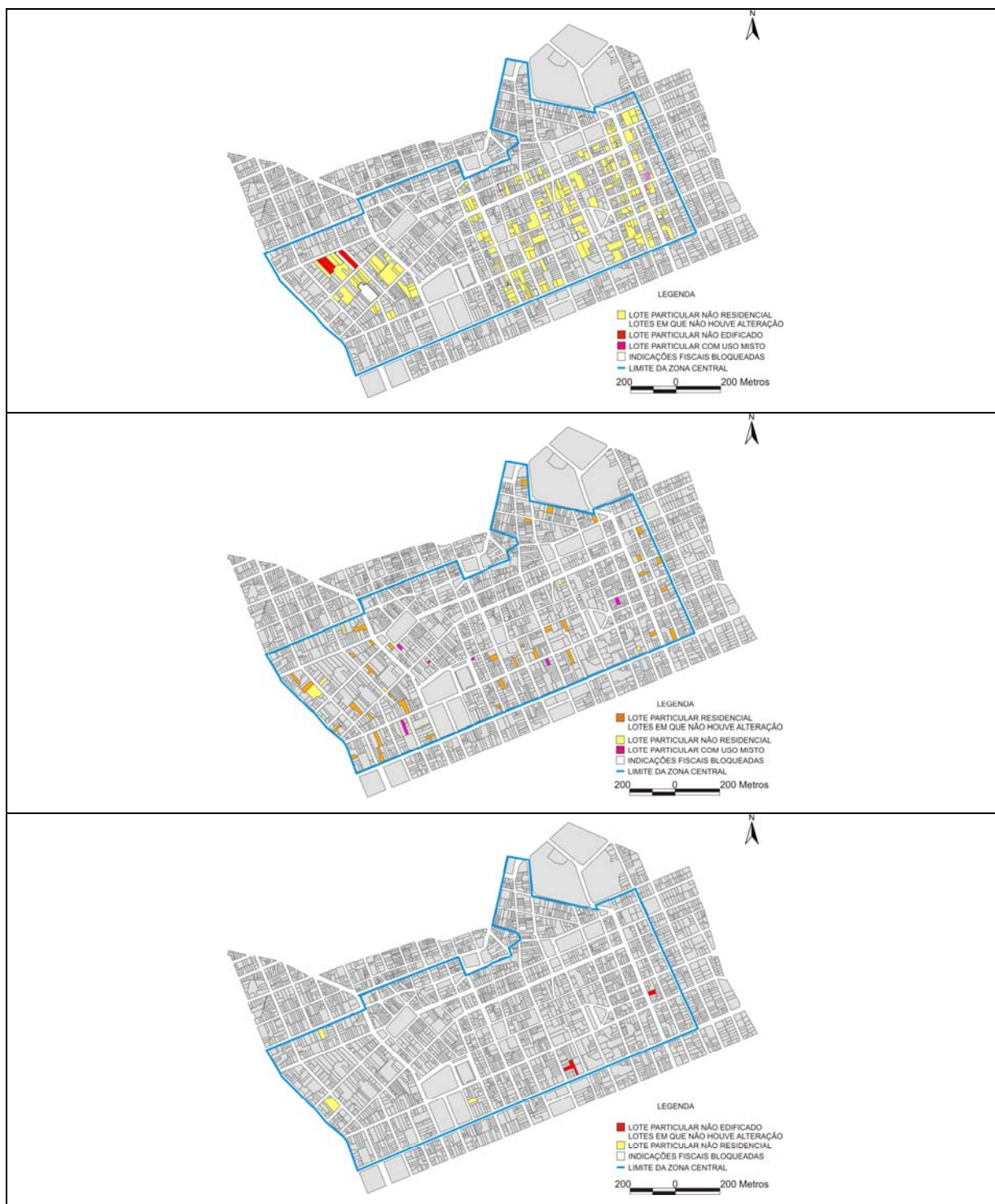


Figura 22: Mapas comparativos das alterações nas tipologias de ocupação dos lotes na Zona Central – 2004 e 2009

Fonte: Elaborada com base em SMF (2004¹³ apud IPPUC, 2004) e SMF (2009).

13

Ver SMF – Secretaria Municipal de Finanças. **Cadastro de Liberação de Alvarás – 2004**. Curitiba, 2004.

5.3.4 Análise indicial do valor do espaço urbano

A análise indicial do valor do espaço urbano tem como objetivo verificar a valorização dos imóveis na área de abrangência direta do estudo (Centro e bairros confrontantes), ao longo dos anos de 2005 a 2007.

Como especificado na seção anterior (4 – Procedimentos metodológicos), o recorte temporal foi escolhido em razão da disponibilidade de dados fornecidos pelo Instituto de Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC).

Nesse sentido, foram comparados os valores por metro quadrado atribuídos aos imóveis, com base na Planta Genérica de Valores (PGV – PMC, 2005-2007), que corresponde a dados oficiais, apesar da sua defasagem em relação aos valores praticados no mercado imobiliário.

As análises foram fundamentadas nas plantas publicadas para os anos acima mencionados (Figura 23).

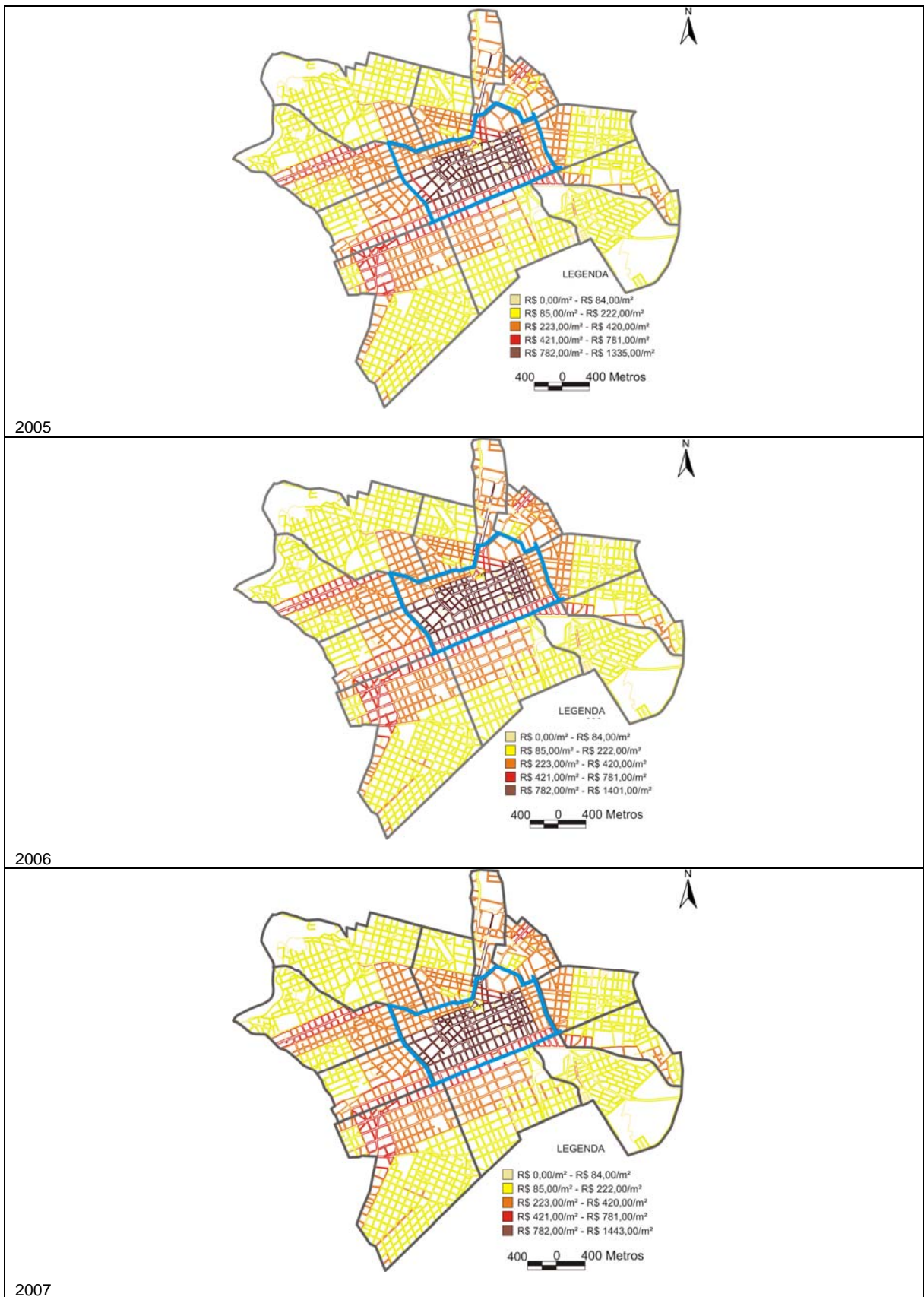


Figura 23: Mapas de valores por metro quadrado atribuídos aos imóveis na área de abrangência direta do estudo – 2005, 2006 e 2007

Fonte: Elaborada com base em PMC (2005; 2006; 2007).

Considerando a área de estudo para este critério, pode-se verificar que à medida que os imóveis se aproximam do Centro, eleva-se o valor a eles atribuído na Planta Genérica de Valores, variando entre os índices mais altos constantes na PGV (entre R\$ 223,00/m² ao maior valor atribuído conforme o ano).

Especificamente no bairro Centro, observa-se que houve crescimento no maior intervalo obtido de R\$ 1.335,00/m², no ano de 2005, para R\$ 1.443,00/m², no ano de 2007. Esse fator indica que, durante esses três anos do período de análise, o Centro manteve-se em valorização crescente. No entanto, não houve quadras que passaram de uma faixa de valor para outra, de modo que a atribuição de valores na área central permaneceu constante.

Com base na análise da Planta Genérica de Valores do município de Curitiba, pode-se também confirmar que os maiores valores são atribuídos ao Centro (Figura 24), especialmente na área definida como Zona Central pela Lei Municipal Nº 9.800/2000, de zoneamento de uso e ocupação do solo (CURITIBA, 2000).

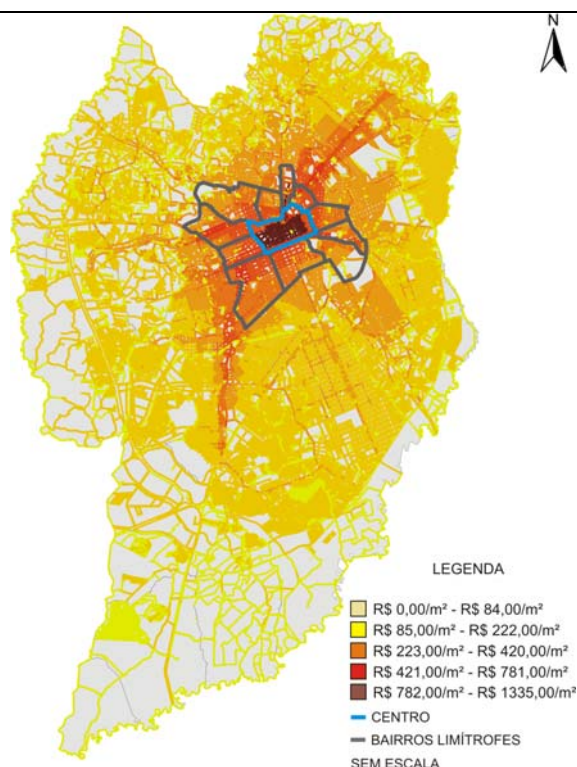


Figura 24: Mapa de valores por metro quadrado atribuídos aos imóveis em Curitiba – 2007
Fonte: Elaborada com base em PMC (2007).

Nesse sentido, pode-se afirmar que a alta valorização do Centro, e também de seus bairros confrontantes, consiste em um reflexo da procura por este território, considerando que o valor de terra do mercado imobiliário é produzido pela demanda e de que, apesar da defasagem de valores atribuídos na PGV, eles correspondem à proporcionalidade dos praticados nesse mercado. Sobre o assunto, Reydon e Gonçalves (2005, p.7) afirmam que “[...] é a demanda que condiciona o preço da terra já que a oferta é restrita e está fundamentada na escassez, que permite altos patamares de preços”.

Villaça (1998) destaca que o valor da terra também está ligado ao valor da localização e do trabalho despendido para a produção desse espaço. Tendo em vista que a área central apresenta, tradicionalmente, localização privilegiada, essa afirmação se confirma quando se analisa seus valores por metro quadrado dos imóveis. Dessa forma, aqueles localizados no Centro possuem um valor que é resultado do direito ao seu uso, à utilização da infra-estrutura instalada no local e à sua localização em relação à cidade, de forma que, com base nas análises realizadas, verifica-se que existe demanda por imóveis na área, confrontada com a premissa de desvalorização do Centro em razão de possível processo de degradação física e abandono dessa área.

5.4 ANÁLISE INTEGRADA

Esta seção procura abordar, de forma integrada, as questões e reflexões levantadas acerca da área de estudo a partir dos critérios de análise. A aplicação de tais critérios foi direcionada de forma a atender ao objetivo central da pesquisa e a responder a hipótese levantada, de que os centros urbanos não se encontram em processo de degradação, mas de readequação sócio-funcional, envolvendo aspectos de deterioração física.

Nesse sentido, os resultados adiante apresentados derivam dos procedimentos metodológicos aplicados sobre o objeto de estudo. A partir da análise individual de cada critério adotado, foi constatada a importância de sua avaliação conjunta, visto que a cidade é o produto de diversas ações sobre o seu território. Sobre esse assunto, Duarte (2007, p.128) afirma que “a cidade é formada da sobreposição de camadas de outras cidades que existiram antes. A alma da cidade encontra-se na sobreposição das vivências urbanas que formam a cidade cotidianamente”.

Pela análise das dinâmicas urbanas incidentes na área central, observa-se de modo geral, que o Centro de Curitiba, assim como ocorre em outras cidades de médio ou grande porte, sofre impactos causados pelo contínuo crescimento urbano e metropolitano em uma área central consolidada há mais de cinco décadas (IPPUC, 2009). Em razão desse fato, torna-se complexa a implantação de propostas de reestruturação urbana que atendam a nova lógica do sistema de transportes, com o constante crescimento do número de veículos, e as demandas populacionais pela utilização desse espaço.

Assim, por meio dos resultados obtidos, a análise integrada considera as áreas de abrangência direta e específica adotada para o estudo. Na área de abrangência direta são tratados os resultados obtidos pela análise do perfil do setor imobiliário e do valor do espaço urbano. As análises aplicadas na área de abrangência específica se referem aos critérios de morfologia e paisagem, acessibilidade, mobilidade e utilização do espaço urbano.

A partir da análise dos critérios de perfil imobiliário e valor do espaço urbano, verifica-se que o Centro possui o maior valor atribuído pela Planta Genérica de Valores (PGV – PMC, 2005-2007), bem como posição de destaque nos mecanismos de oferta e procura de imóveis. O que se constata também é que nas extremidades do bairro Centro, são atribuídos valores por metro quadrado menores, que se assemelham aos correspondentes aos bairros confrontantes.(Figura 25 eFigura 26).

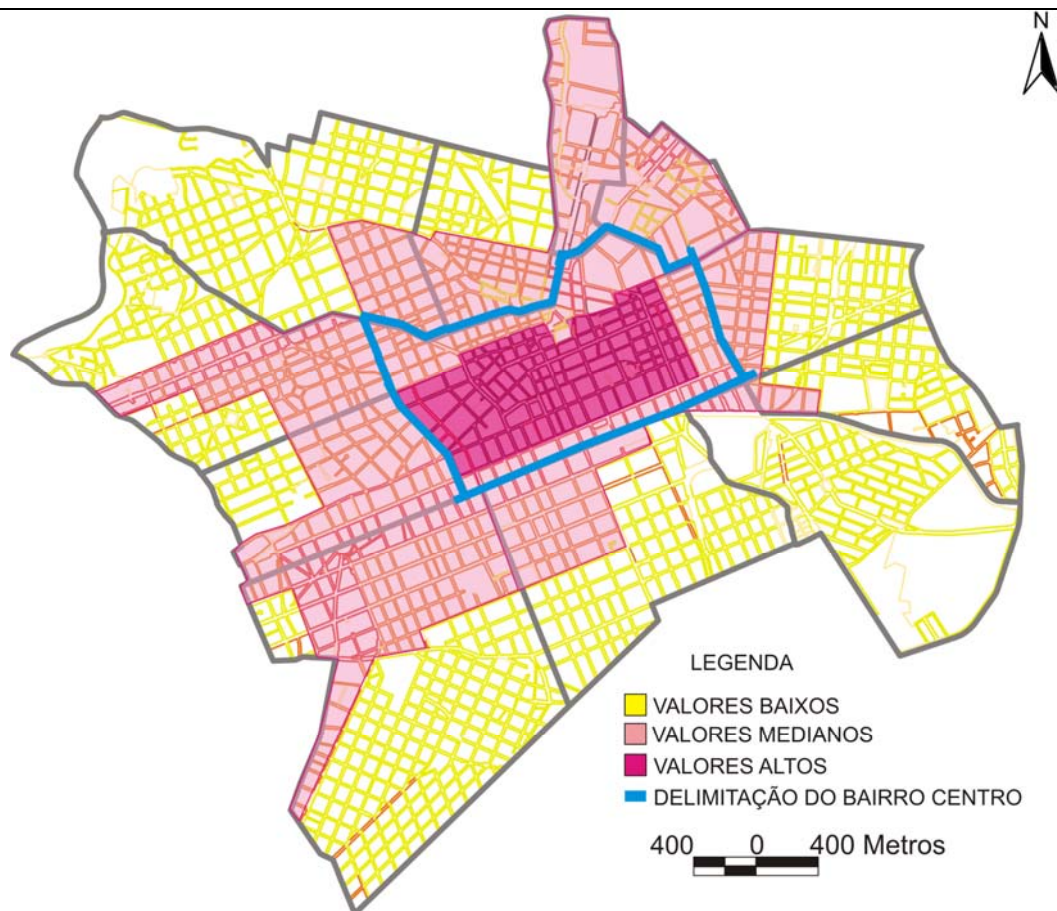


Figura 25: Mapa síntese dos valores atribuídos aos imóveis na área de abrangência direta do estudo
Fonte: Elaborada com base em PMC (2005; 2006; 2007).

O Centro apresenta posição de destaque com relação aos bairros de preferência por aquisição de imóveis, ocupando a quinta posição na área de abrangência direta do estudo (Figura 26). Esse fator pode identificar o interesse de investimento na área, sobretudo pela população de renda mais alta, em razão também dos valores atribuídos aos imóveis na região. Ainda, de acordo com Pequeno (2001), o mercado imobiliário tende a se tornar mais forte nos locais da cidade que contam com intervenções do poder público e onde se configuram espaços urbanos em processo de reestruturação.

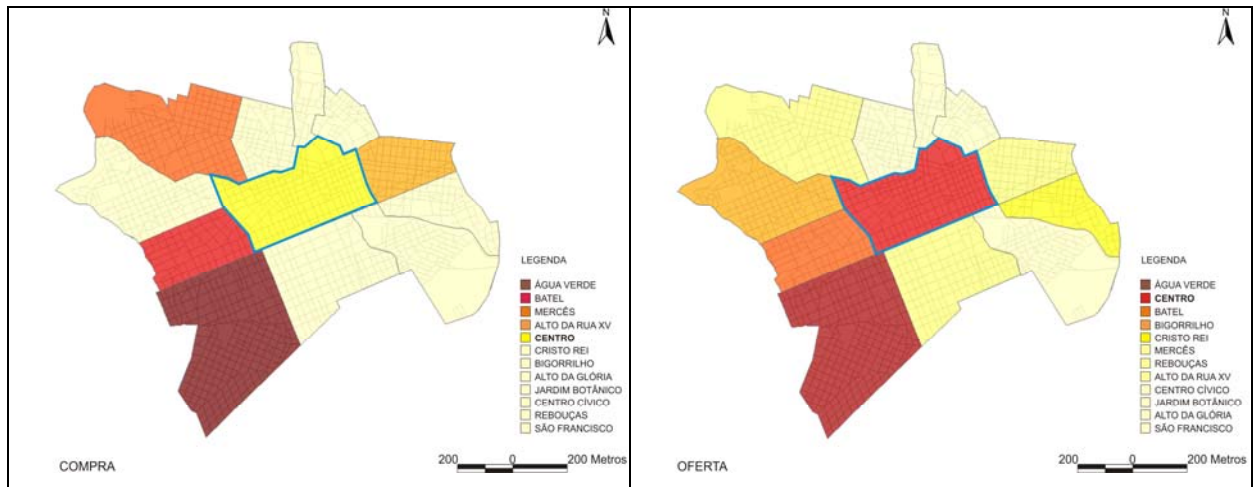


Figura 26: Mapas da predominância de preferência por compra e oferta de imóveis na área de abrangência direta – 2001 e 2009

Fonte: Elaborada com base em SINDUSCON (2001) e INPESPAR (2009).

É importante ressaltar que existe a predominância na preferência por aquisição de apartamentos no Centro, entre as tipologias de imóveis ofertadas, o que pode se relacionar com o interesse de moradia na área central e significar um indício de reversão do quadro de abandono da área, pela evasão de seus moradores. Uma dificuldade encontrada nos imóveis da região é a não adequação a algumas necessidades contemporâneas, como a existência de vagas para estacionamento de veículos nos edifícios residenciais. No entanto, Martins (2001, p.45) afirma que “o uso habitacional que normalmente falta nos centros das cidades deve ser previsto em projetos de revitalização”. Sobre esse uso, Jacobs (2001) afirma que a habitação é uma consequência da vitalidade do centro, e não a causa. Ou seja, se a diversidade, utilização do espaço e interesse de investimentos na área estiverem presentes, o uso habitacional ocorre, estando previsto ou não.

Essa constatação demonstra que existe o interesse em aquisição de imóveis no Centro, bem como evidencia um mercado de valores dinâmicos. Cabe comentar que os valores atribuídos aos imóveis localizados na área central poderiam evidenciar uma tendência ao processo de gentrificação desse espaço, embora ainda não configurada, na medida em que passam a ter um valor imobiliário agregado (BOTELHO, 2005).

Dessa forma, os resultados obtidos por meio da análise do mercado imobiliário e dos valores atribuídos aos imóveis, contraria a caracterização de áreas degradadas preconizada por Vargas e Castilho (2006) que entendem que o conceito de degradação está associado, geralmente, com o decréscimo no valor de comercialização do mercado.

Considerando essa primeira análise, também se observa que a proximidade ao Centro é um fator que colabora para a valorização dos imóveis. Isso se justifica em razão do valor de localização atribuído, referente ao trabalho social despendido para a produção de um espaço urbano socialmente útil. Esse valor pode ser definido por elementos que compõem a área, como edifícios, ruas, praças e infra-estrutura, bem como o valor da aglomeração em razão da localização no território (VILLAÇA, 1998).

Com base nos resultados obtidos nas análises realizadas na área de abrangência específica, verifica-se que, apesar do interesse de investimentos no Centro, conforme demonstrado pelo mercado imobiliário, ainda existem edificações fechadas, em ruínas ou inacabados no bairro, conforme identificado na análise da paisagem urbana. (Figura 27)

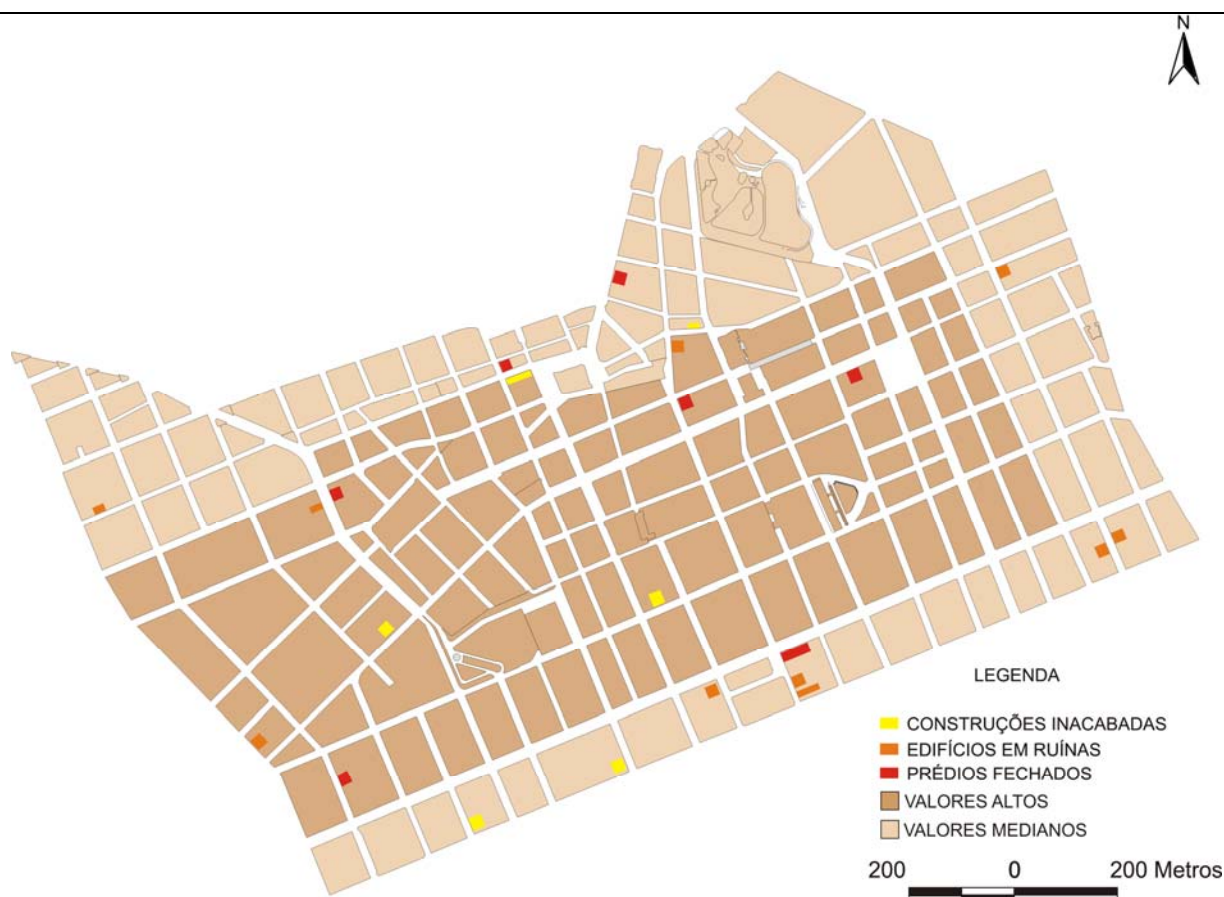


Figura 27: Mapa síntese das edificações inacabadas, em ruínas ou fechadas considerando a PGV – 2007

Fonte: Elaborada com base em Tarnowski (2007) e PMC (2008).

O levantamento de prédios abandonados, realizado no ano de 2007 (TARNOWSKI, 2007) e atualizado em 2009, mostra que essas edificações se concentram predominantemente nas áreas periféricas do bairro. Também, comparativamente com os dados levantados em 2004 (IPPUC, 2004), verifica-se sensível redução no número desses edifícios no Centro. A maior parte dessas áreas está localizada em regiões de menor valor por metro quadrado, atribuído na PGV (PMC, 2007). Com relação a esse fato, Tarnowski (2007) afirma que esse agrupamento de unidades próximos aos limites do bairro Centro sugere uma consolidação tardia desta região, bem como a caracterização de locais de especulação imobiliária.

Observa-se também que a redução (70%) no número de prédios fechados no período de cinco anos (2004 – 2009) é benéfica ao Centro, uma vez que a presença desse tipo de edificação é identificada como fator de comprometimento da paisagem

urbana. Nesse sentido, Rufino (2007) afirma que edificações dessa natureza são elementos comuns no processo de degradação das áreas centrais das cidades. Com a notável diminuição desses elementos nos anos de análise, pode-se constatar, sob esse aspecto, uma possível melhoria na percepção da paisagem do Centro e também novas formas de apropriação desse espaço, resultante inclusive do interesse de investimentos na área, conforme demonstrado pelas características do mercado imobiliário.

A apropriação do espaço e da paisagem pressupõem diferenciações de uso do solo em uma mesma zona urbanística (CARLOS, 1994). Esse fato é observado a partir do levantamento das tipologias de ocupação existentes no Centro (IPPUC, 2004). O uso misto desse espaço expressa a vida cotidiana que se desenvolve na cidade, pois conforme Hardt e Hardt (2005), a paisagem urbana é reflexo da comunidade que a utiliza. Jacobs (2001) afirma que a utilização mista do espaço, com a variedade de funções, garante a utilização da infra-estrutura instalada, além do uso em horários distintos. Ainda, é considerado um importante fator para recuperação de áreas centrais degradadas.

Também a partir do levantamento de tipologia de ocupação no Centro (IPPUC, 2004), constata-se que houve poucas alterações de uso na área central, comparando os anos de 2004 e 2009. No entanto, observa-se que a dinâmica da área está atrelada à intensidade de utilização do espaço. Esse fator é observado por meio de dados que se referem ao uso da área central, como atividades comerciais e locais para realização de eventos, cuja concentração coincide com os maiores valores atribuídos a PGV.

Nesse sentido, observa-se que o Centro polariza uma população proveniente também de municípios da região metropolitana, que corresponde a 39 vezes a residente (IBGE, 2007). Dessa forma, embora seja constatada a redução no número de moradores, o Centro vem atraindo um afluxo considerável de pessoas. Sobre esse assunto, Ultramari e Duarte (2006) afirmam que a centralidade funcional ainda persiste, apesar do esvaziamento demográfico que a área central de Curitiba tem sofrido. Dessa forma, o centro polariza um conjunto de bens e serviços que incentiva o deslocamento das pessoas da cidade e região metropolitana.

Essa centralidade também é mantida pelas condições de acessibilidade e mobilidade no Centro, cuja análise comparativa evidencia que a articulação e a concentração desse sistema coincide com os locais em que o uso predominante é o comercial. As áreas de estacionamento concentradas na periferia do bairro se sobrepõem com a segunda tipologia de ocupação predominante no Centro – a de caráter residencial, onde é menor o número de atividades de padrão popular, cujos usuários dependem do sistema de transporte coletivo.

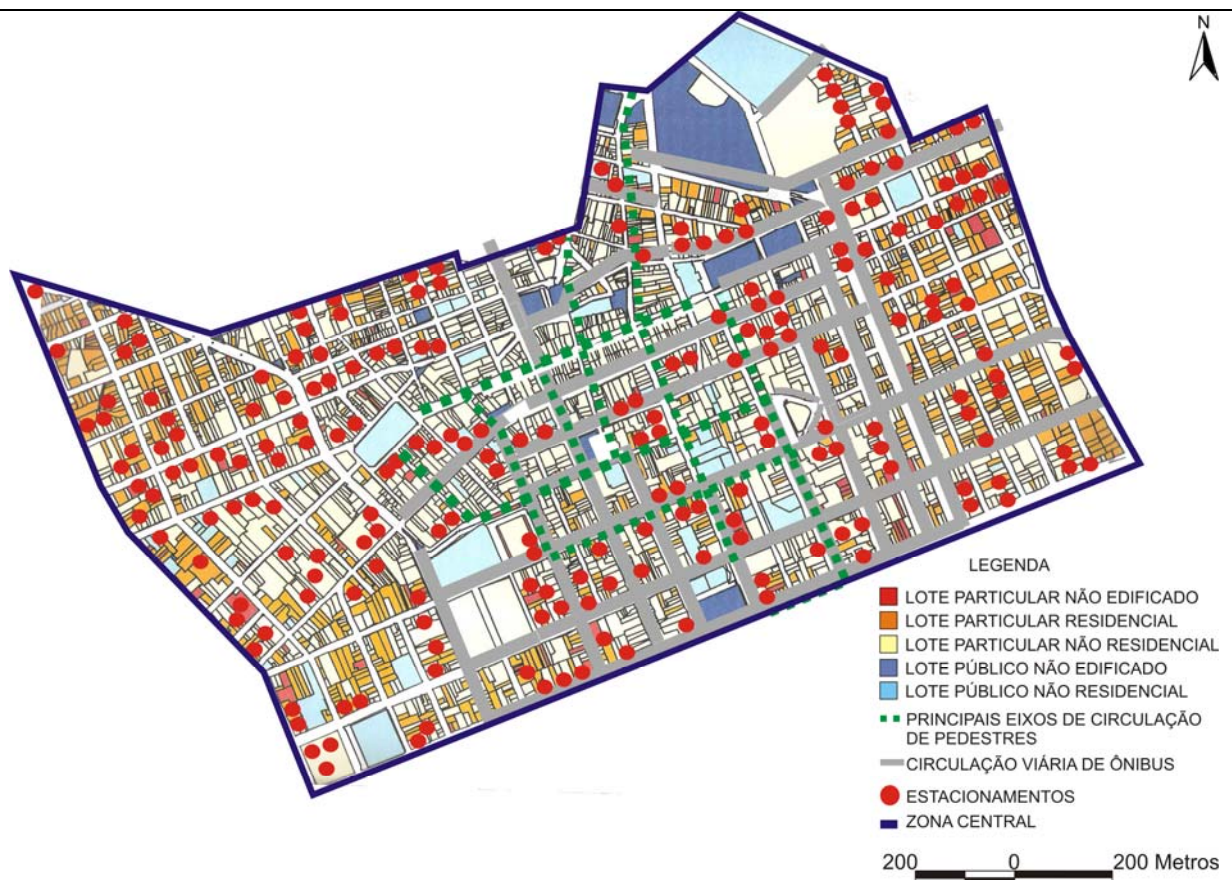


Figura 28: Mapa síntese da tipologia de ocupação do solo e condições de acessibilidade e mobilidade no bairro Centro

Fonte: Elaborada com base em IPPUC (2004; 2009), PMC (2008) e URBS (2007).

A atratividade da região central pode ser percebida também por meio da análise do sistema de mobilidade da área. A incidência de plataformas do transporte coletivo, o afluxo de usuários nas vias e a quantidade de estacionamentos são decorrentes do processo de concentração da diversidade de funções no Centro, que atrai camadas populares da população.

Segundo Villaça (1998), a utilização predominante dos espaços centrais por camadas mais populares caracteriza o processo de decadência ou deterioração do centro. No entanto, uma das características intrínsecas às áreas centrais é a sua identificação como o “[...] lugar mais dinâmico da vida urbana, animado pelo fluxo de pessoas, veículos e mercadorias decorrente da marcante presença das atividades terciárias, transformando-se no referencial simbólico das cidades” (VARGAS; CASTILHO, 2006, p.1). Esse fluxo é mantido pela permanência da centralidade da área, como importante ponto de encontro e trocas, característico de centros urbanos (HARDT; HARDT, 2008).

Por fim, pela análise morfológica realizada a partir da identificação do adensamento existente na Zona Central, observa-se o predomínio de edificações com potencial construtivo subutilizado (61%). Esses resultados poderiam evidenciar o desinteresse de investimento na área, o que se contrapõem ao perfil identificado no setor imobiliário. É importante considerar que essa subutilização se refere ao poder de construção do lote e não ao uso da edificação.

Lamas (2007) afirma que a forma das cidades é definida pela distribuição do arruamento, bairros, zonas habitacionais, áreas centrais e setores produtivos que se articulam entre si. Os centros urbanos foram formados a partir da sobreposição de diferentes períodos históricos (BENEVOLO, 2005), o que caracteriza a conformação de espaços de estrutura consolidada mais antiga, que enfrenta dificuldades para a previsão de ampliações de edificações.

Por outro lado, a ocupação em áreas de expansão urbana não implica na necessidade de demolição de estruturas já edificadas, evitando custos indesejáveis para o mercado imobiliário. Essa condição pode explicar, em parte, a preferência pela ocupação e adensamento em novas áreas, voltadas à fatia da população com maior poder aquisitivo. De outra maneira, as grandes cidades tendem à “conformação polinuclear, com diversos centros” (PADILHA; HARDT; HARDT, 2008, p.6), gerando transformações na área central tradicional.

Dessa forma, pode-se afirmar que a área central de Curitiba passa por um período de readequação sócio-funcional. Esse espaço ainda mantém seu poder de atração e apresenta áreas dinâmicas. O que ocorre é a alteração do perfil de usuários, de caráter mais popular, que representa um afluxo flutuante de pessoas, uma vez que se observa a redução no número de moradores do bairro (IBGE, 2007).

Alguns fatores comumente indicados no meio acadêmico como sinais de degradação de áreas centrais não foram identificados no Centro de Curitiba, como a perda de função e o decréscimo no valor de comercialização de imóveis identificadas por Vargas e Castilho, 2006 e por Campos e Pereira, 2007. O que se observa são outros fatores interpretados também como sinais de degradação, que consistem no esvaziamento pela perda de moradores e na mudança no perfil econômico dos e usuários das atividades locais, como apontado por Diogo (2001) e por Padilha, Hardt e Hardt (2008).

Portanto, é possível afirmar que o Centro não se encontra degradado em razão da intensidade da dinâmica que incide no local, uma vez que mantém o seu poder de atratividade, cuja influência se entende, inclusive, para municípios da região metropolitana.

Como resultado desse contexto, ocorre a saturação do espaço central pelo seu uso intensivo, em razão do ininterrupto crescimento urbano sobre um espaço consolidado. Dessa forma, podem ser identificados conflitos no sistema de mobilidade e sinais de degradação física que são provenientes da superutilização do Centro. É importante ressaltar também que o bairro Centro não apresenta características homogêneas, de forma que algumas áreas encontram-se mais qualificadas que outras sob os aspectos considerados para análise nesse estudo.

6 CONCLUSÃO

A análise do processo de degradação de centros urbanos consiste em tarefa complexa, em virtude da quantidade de fatores que atuam na área, bem como da diversidade das suas formas de articulação. Esses fatores correspondem às atividades econômicas, aos valores imobiliários praticados e ao perfil de usuários que utiliza esse espaço, dentre vários outros. Observa-se que, ao longo da história, a conformação urbana de áreas centrais foi decorrente, dentre outros fenômenos, de transformações econômicas, modos de produção e mudanças no estilo de vida da sociedade.

Dessa forma, cidades de médio e grande porte passam por momentos de readequação sócio-funcional, que consiste na presença de novas atividades econômicas, novos modos de utilização desse espaço e um novo perfil de usuário. A área central passa a comportar atividades econômicas e prestadoras de serviço de caráter popular. Essas atividades levam ao adensamento e intensificação do uso de determinadas áreas. Nesse sentido, os centros tradicionais convivem com novos perfis de usuários, além de presenciarem características e intensidades de utilização do espaço distintas de décadas atrás. No meio acadêmico, esses momentos podem ser entendidos como sinônimos de degradação da área central, repercutindo, apesar de algumas similaridades, de maneiras diversas nas cidades brasileiras. Em Curitiba, cidade adotada como estudo de caso no presente trabalho, é possível diagnosticar que essa readaptação de funções se refere à intensiva utilização do seu espaço, especialmente por um perfil de usuários de camadas mais populares, que corrobora com a permanência da centralidade da área.

Esse poder de atração também se reflete no setor imobiliário e nas condições de acessibilidade e mobilidade da região. No entanto, em detrimento desse cenário, ainda presencia-se a existência de edifícios subutilizados e o esvaziamento demográfico do Centro, ainda que em expressão menos acentuada nos últimos anos, conforme dados levantados pela pesquisa.

Essas constatações contrariam, ainda que parcialmente, alguns postulados conceituais abordados na seção 2 – Fundamentação teórica, para definição da degradação de espaços centrais urbanos, a exemplo da desvalorização dos imóveis. O próprio esvaziamento demográfico da área pode ser contraposto a um fluxo transitório de pessoas oriundas de outros setores da cidade e de municípios da região metropolitana. Outra característica relevante, de acordo com os conceitos abordados na seção 2, que mantém a vitalidade do centro é a conservação da diversidade funcional com o uso misto de atividades.

Nesse sentido, as fontes teóricas disponíveis sobre o tema permitiram o embasamento das discussões e reflexões acerca dos resultados obtidos, possibilitando contextualizar a situação de degradação dos centros com relação às dinâmicas urbanas e ao surgimento de novas centralidades. No entanto, constata-se a necessidade de aprofundamento de conceitos referentes a intervenções urbanas promovidas em áreas degradadas, a fim de relacionar experiências já implementadas nesse sentido. Também se verifica a conveniência de ampliação da discussão e detalhamento no meio acadêmico de conceitos relacionados notadamente à gestão de áreas centrais e à estrutura institucional envolvida nesse processo, tendo em vista a relevância de sua atuação, especialmente na conjuntura identificada de readequação sócio-funcional do centro tradicional.

Para a investigação do assunto, os métodos adotados permitiram a avaliação do objeto de estudo a partir da reunião de informações referentes aos critérios selecionados para a pesquisa. Cabe ressaltar que os procedimentos metodológicos utilizados ainda podem ser aplicados em outras cidades, com previsão da extensão de seu uso, de forma a avaliar e discutir o processo de degradação em centros urbanos de características semelhantes às de Curitiba. A pesquisa pode, portanto, ser reproduzida para o estudo da degradação física e dinâmica urbana em centros de outros municípios, sendo necessária a sua adequação à realidade local.

A abordagem metodológica considerou tanto as análises indiciais, a partir de dados coletados ao longo de determinado período de tempo, quanto análises estruturais realizadas por momentos específicos, de forma a obter informações acerca dos critérios referentes à dinâmica urbana. O cruzamento e a síntese dessas informações possibilitaram a integração dos resultados e o estabelecimento de relações entre as dinâmicas analisadas.

Dessa forma, os resultados obtidos nas áreas de abrangência do estudo (direta – bairro Centro e seus confrontantes – e específica – bairro Centro ou parte dele) possibilitaram o alcance do objetivo geral da pesquisa e a comprovação da hipótese levantada de que, apesar de apresentarem determinado grau de deterioração física, alguns centros urbanos não se encontram degradados, mas passam por um período de readequação sócio-funcional. Esse processo compreende a adequação urbana, sob o aspecto das dinâmicas que incidem nesse espaço. Não se trata, portanto, de uma adequação morfológica do centro ou dos edifícios existentes nesse espaço, embora alguns, inclusive históricos, tenham se adequado às novas atividades desenvolvidas em seu interior.

Considerado como área heterogênea, é fato que coexistem nesse espaço áreas com maior vitalidade urbana e outras com tendências à inércia. No entanto, de modo geral e com base nas análises realizadas na presente pesquisa, se constata que a diversidade de funções e a intensiva utilização desse espaço colaboram no sentido da manutenção da centralidade da região central.

Os resultados obtidos também demonstram que o Centro de Curitiba apresenta, nas suas áreas periféricas, características semelhantes aos bairros limítrofes. Todavia, embora a constatação de readequação sócio-funcional se refira ao bairro Centro, a região central apresenta situações heterogêneas, sendo possível identificar áreas com dinâmica mais acentuada e outras em possível processo de degradação física, como abandono de edifícios e seu inadequado estado de conservação.

Ainda nesse contexto verifica-se que o Centro, apesar da constante redução de sua população residente, ainda mantém seu poder de atratividade, fato constatado pelo número de pessoas que circulam e utilizam seus espaços diariamente, bem como ao longo do ano, em eventos específicos. O esvaziamento demográfico e a alteração do perfil de usuários são aspectos também abordados comumente no meio acadêmico como resultantes do processo de surgimento de novas centralidades urbanas, da mesma forma que o interesse por investimentos em novas áreas da cidade.

Os conceitos teóricos e os procedimentos metodológicos adotados se mostraram, portanto, adequados ao objetivo geral da pesquisa, de identificar a realidade do processo de degradação de centros urbanos com indicativos de deterioração física, considerando especificamente sua relação com aspectos da dinâmica urbana incidente na área central de Curitiba.

As principais limitações da investigação se referem à necessidade de incorporação de outros critérios de análise, como, por exemplo, os relacionados à densidade demográfica, à questão habitacional no centro e ao desenho urbano, dentre outros, com vistas à configuração de um panorama mais amplo e preciso sobre a situação do objeto de estudo, no que se refere aos demais conceitos abordados no meio acadêmico como sinais de degradação urbana, em especial à questão habitacional no centro.

Outras limitações da pesquisa dizem respeito à forma com que os dados utilizados para análise são disponibilizados, considerando que as informações se circunscrevem, de modo geral, ao bairro Centro, dificultando a espacialização clara de cenários de degradação física e de dinamismo na área central.

Por sua vez, alguns objetivos específicos tiveram sua concretização limitada, em razão da insuficiência da disponibilidade de dados para fundamentar análises mais aprofundadas. Nesse sentido, recomenda-se a elaboração de estudos permanentes a cerca do Centro, especialmente com relação a características de centralidade,

deterioração física e readequação sócio-funcional desse espaço, que poderiam contribuir para as decisões de gestão da área.

Embora essa investigação tenha sido realizada sob o enfoque da degradação urbana com relação à dinâmica incidente no espaço, cabe ressaltar a importância da extensão da pesquisa sobre outros aspectos, como os relacionados à questão política, às condições socioeconômicas, e à proteção do patrimônio histórico, além de outros relevantes para melhor compreensão do espaço central.

Nesse sentido, recomenda-se a realização de outros estudos nessas linhas, abordando critérios complementares aos adotados na presente pesquisa em centros urbanos de médio e grande porte, onde os processos de degradação e dinâmica urbana são mais facilmente identificados. Ainda, especificamente com relação ao Centro de Curitiba, sugere-se o desenvolvimento de levantamentos que abordem a heterogeneidade do bairro, identificando bolsões de maior e menor grau de dinamismo.

Considerando o exposto, espera-se que esse trabalho auxilie o desenvolvimento de futuras pesquisas de caráter científico e a tomada de decisões de planejamento e gestão urbana com vistas à compreensão do comportamento dos centros tradicionais frente às novas dinâmicas e alterações econômicas e sociais no meio urbano, contribuindo com subsídios para a elaboração de novas análises e propostas nessa área.

Cabe, por fim, ressaltar novamente a importância do estudo e análise de áreas centrais para a gestão urbana. A identificação genérica da situação e o conhecimento específico dos fenômenos que se desenvolvem no centro propiciam melhor embasamento na elaboração de propostas que se adéquem à realidade desse espaço. A partir da constatação de que o centro encontra-se em condições de readequação sócio-funcional, cabe aos diversos atores integrantes do seu processo de gestão, incluindo poder público e sociedade civil, a promoção de iniciativas que estimulem a vitalidade da área e promovam sua melhor adequação às diretrizes de desenvolvimento da cidade como um todo.

REFERÊNCIAS

ACP – Associação Comercial do Paraná. Revista do Seminário habitacional. Centro Vivo. Curitiba: 2º edição, jun.2008.

AFONSO, Alcilia. A Revitalização do centro de Teresina. **Scientia et spes**, Teresina, p.35-48, 2002.

ALVES, Glória da Anunciação. O papel do patrimônio nas políticas de revalorização do espaço urbano. **Scripta Nova**, Barcelona, v.1, p.1-16, 2008.

ARANTES, Rafael de Aguiar. Qualidade de vida ou fortificações: o significado dos condomínios fechados em Salvador. **Revista VeraCidade**, v.8, p.37-46, 2009.

ASCHER, François. Metropolização e transformação dos centros das cidades. In: **Os centros das metrópoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Terceiro Nome; Viva o Centro; Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2001. p.59-68.

ATKINSON, Rowland. **Neighborhoods and the impacts of social mix: crime, tenure diversification and assisted mobility**. Hobart: University of Tasmania. Housing and Community Research Unit, 2006. Paper n.1

BARACHO, Maria Luiza Gonçalves; HLADCZUK, Ana Maria. Curitiba: tempo de mudanças. **Casa da Memória**, Curitiba, 1997. Disponível em: <http://www.casadamemoria.org.br/index_historico.html>. Acesso em: 20 maio 2009.

BENEVOLO, Leonardo. **A história da cidade**. São Paulo: Perspectiva, 2005.

BENTLEY, Ian; ALCOOK, Alan; MURAIN, Paul; McGLYNN, Sue; SMITH, Graham. **Entornos vitales: hacia un diseño urbano y arquitectónico más humano – manual práctico**. Barcelona: Gustavo Gilli, 1999.

BPTRAN-PR – Batalhão de Polícia de Trânsito do Paraná. **Frota de veículos em Curitiba**, 2007. Curitiba, 2007. 1 CD-ROM.

BLASCOVI, Keila de Matos. **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 – PUCPR. Curitiba, 2006.

BLASCOVI, Keila de Matos; DUARTE, Fábio; HARDT, Carlos. O Centro de Curitiba: a percepção de quem vive seu dia-a-dia. In: Seminário Habitacional do Centro de Curitiba – Projeto Centro Vivo, I, Curitiba, 2005. Curitiba. **Anais...** Curitiba: Projeto Centro Vivo, 2005.

BONDUKI, Nabil. Repovoar o centro das metrópoles. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 16 abr. 2002. Disponível em: <<http://www.nabil.org/publicacoes>>. Acesso em: 25 maio 2009.

BORJA, Jordi. La revolución urbana. **Café de lãs ciudades**, Buenos Aires, nº31, 2005. Disponível em: <http://www.cafedelasciudades.com/tendencias_31.html>. Acesso em: 10 jan. 2010.

BOTELHO, Tarcisio Rodrigues. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. **Revista EURE**, Santiago, Chile, v.31, n.93, p.53-71, 2005.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 05 out. 1988, p.1, c.1.

BRASIL. Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Estatuto da Cidade. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 11 jul. 2001, p.1, c.1.

BUTLER, Tim. Re-urbanizing London Docklands: gentrification, suburbanization or New Urbanism? **International Journal of Urban Research**, v.31, p.759-781, 2007.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Reinvente seu bairro**. São Paulo: 34, 2003.

CAMPOS, Candido Malta; PEREIRA, José Eduardo Borba . Da segregação à diversidade: moradia e requalificação urbana na área central de São Paulo. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, ENANPUR, XII, Belém 2007. **Anais eletrônicos...** Belém, 2007. Disponível em: <<http://www4.mackenzie.com.br>>. Acesso em: 08 mar. 2009.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo – Edusp, 1994.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Dinâmicas urbanas na metrópole de São Paulo. In: LEMOS, Amália Inês Geraires de; ARROYO Mónica; SILVEIRA María Laura. (Org.). **América Latina: cidade, campo e turismo**. Buenos Aires: Clacso, 2007, p.75-88.

CARVALHO, S. N. de. Estatuto da Cidade: aprovação e implantação. **Cadernos MetrÓpole**. Desigualdades e Governança, São Paulo, n.15, p.25-48, 2006.

CASA DA MEMÓRIA. **Acervo**. Disponível em: http://www.casadamemoria.org.br/index_historico.html. Acesso em: 18 abril 2009.

CASTELLS, Manoel. **A questão urbana**. Tradução de Arlene Caetano. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CASTOR, Belmiro Valverde Jobim. **O Brasil não é para amadores: estado, governo e burocracia na terra do jeitinho**. Curitiba: Ebel; Instituto Brasileiro da Qualidade e da Produtividade no Estado do Paraná – IBQP-PR, 2000.

CENTRO VIVO. Mais vida ao Centro In: Seminário Habitacional do Centro de Curitiba – Projeto Centro Vivo, I, Curitiba, 2005. **Anais...** Curitiba: Projeto Centro Vivo, 2005.

CORREA, Roberto Lobato. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

CORREA, Roberto Lobato. A rede urbana e formação espacial – reflexões considerando o Brasil. **Revista Território**, Rio de Janeiro, n. 8, v.1, p.123-129, 2000.

CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2003.

CURITIBA. **Lei Municipal N° 9.800**, de 03 de janeiro de 2000. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Curitiba e dá outras providências. Curitiba: Prefeitura Municipal de Curitiba, 2000. Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/Secretaria.aspx?id=58&servico=37>>. Acesso em: 17 jan. 2007.

DE ARQUEOLOGIA. **Grécia**. Disponível em: <http://www.dearqueologia.com>. Acesso em 20 fev. 2009.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Pini, 2004.

DIOGO, Erica. **Habitação social nas áreas centrais**. Instituto Pólis, 2001. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/publicacoes/dicas/281957.html>>. Acesso em: 10 fev. 2009.

DUARTE, Fábio. **Crise das matrizes espaciais: arquitetura, cidades, geopolítica, tecnocultura**. São Paulo: Perspectiva, 2002.

DUARTE, Fábio. Cidades: modo de usar – um ensaio sobre Curitiba. In: FERRARA, Lucrécia; DUARTE, Fábio, CAETANO, Kátia (Org.). **Curitiba: do modelo à modelagem**. São Paulo: Annablume; Champagnat, 2007.

EGLER, Cláudio. **Subsídios à caracterização e tendências da rede urbana do Brasil: configuração e dinâmica da rede urbana**. Petrópolis, 2001. Disponível em: <<http://www.laget.igeo.ufrj.br/egler/pdf/Redeur.pdf>>. Acesso em: 30 out. 2009.

FAINSTEIN, Susan. **The city builders: property, politics and planning in London and New York**. Oxford: Blackwell, 1994.

FAISSOL, Speridião. **Urbanização e regionalização: relações com o desenvolvimento econômico**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, 1975.

FEIBER, Fúlvio Natércio. **Áreas verdes, identidade e gestão urbana: estudo de caso na região central de Curitiba – Paraná.** 2005. 189f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná – PUCPR. Curitiba, 2005.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Metade da população de São Paulo vive em submoradias**, afirma especialista. Universidade de São Paulo – USP, 26 abr. 2004. Disponível em: < Disponível em: <<http://www.scribd.com/doc/19685081/Centralizacao-e-Descentralizacao-no-Municipio-de-Petropolis>>. Acesso em: 25 nov. 2009.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 4.ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GOMES, Pedro Henrique Oliveira. Centralização e descentralização no município de Petrópolis: uma discussão sobre o processo de formação de novas centralidades urbanas.. In: Simpósio Internacional sobre Cidades Médias, II, Uberlândia, 2006. **Anais eletrônicos...** Uberlândia: 2006. Disponível em: <<http://www.scribd.com/doc/19685081/Centralizacao-e-Descentralizacao-no-Municipio-de-Petropolis>>. Acesso em: 11 out. 2009.

GOOGLE EARTH. **Imagem aérea da área central de Curitiba, Paraná.** 2009

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo – Edusp, 1997.

GROSTEIN, Marta Dora; MEYER, Regina Maria Proserpi. Os planos diretores e a habitação social nas áreas centrais. **Urbs**, São Paulo, v.2, n.25, p.34-40, 2002.

HARDT, Letícia Peret Antunes. **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.

HARDT, Letícia Peret Antunes. Ecologia da paisagem: fundamentos à gestão do espaço urbano. **OLAM Ciência & Tecnologia**, Rio Claro/SP, v.4, n.1, p.597-612, abr. 2004.

HARDT, Letícia Peret Antunes; HARDT, Carlos. Social exclusion consequences in the urban landscape. In: International Federation of Landscape Architecture – IFLA – Word Congress, 42, Edinburgh, 2005. **Annals...** Edinburgh, 2005. p.1-12. 1 CD-ROM.

HARDT, Letícia Peret Antunes; HARDT, Carlos. Contexto histórico de intervenção na paisagem e espaços urbanos. In: Encontro Nacional de Ensino de Paisagismo em Escolas de Arquitetura e Urbanismo no Brasil – ENEPEA, VIII, São Paulo, 2006. **Anais...** São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU-USP, 2006. p.1-19. 1 CD-ROM.

HARDT, Letícia Peret Antunes; CARVALHO, Guilherme Ribeiro; AFONSO, Taís Maros; HARDT, Carlos. Grandes Projetos Urbanos: impactos do Plano Sete sobre a morfologia e a paisagem do ambiente construído de Curitiba, Paraná. In: Encontro da Associação Nacional e Pesquisa e Pós-Graduação em Ambiente e Sociedade – ANPPAS, IV, Brasília, 2008. **Anais...** Brasília, 2008. p.1-18. 1 CD-ROM.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hubitec, 1980.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censos demográficos 1940 a 2000**. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em: 18 jun. 2009.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Contagem populacional 2007**. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em: 03 maio 2009.

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Relatório final do estudo “Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil”**. Brasília, 1999.

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada Diretoria de Estudos Regionais e Urbanos – Coordenação Geral de Política Urbana. **Estudos básicos para caracterização da rede urbana**. Brasília, 2002.

INPESPAR – Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial. **Análise da oferta de imóveis usados à venda em Curitiba**. Curitiba, 2009.

IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. **Plano Agache**. Disponível em: <http://www.ippuc.org.br/pensando_a_cidade/index_hist_planej.htm> Acesso em: 30 jan. 2007.

IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. **Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais**: levantamento de imóveis passíveis de reabilitação para ocupação residencial. Curitiba, 2004.

IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. **Curitiba em Dados – 2008**. Curitiba, 2008. 1 CD-ROM.

IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. **História do planejamento**. Disponível em: <http://www.ippuc.org.br/pensando_a_cidade/index_hist_planej.htm> Acesso em: 29 jan. 2008.

IPPUC – Instituto de Planejamento Urbano de Curitiba. **Plano Preliminar de Requalificação da Área Central**. Curitiba, 2009. 1 CD-ROM.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

LAMAS, José Manuel Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2007.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora da Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG, 1999.

LEITE, Rogério Proença. Contra-usos e espaço público: notas sobre a construção social dos lugares na Maguetown. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, p. 115-134, 2002.

LUANDE, Francisco. O uso de pilotis em Brasília: do protótipo ao estereótipo. **Portal Vitruvius – Arqutextos**, São Paulo, n.171, 2006. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/minhacidade/mc171/mc171.asp>>. Acesso em: 06 dez. 2008.

MANZI, Ariadne Mattei. **Grandes projetos urbanos na cidade de Curitiba: impactos e externalidades**. 2008. 161f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná – PUCPR, Curitiba, 2008.

MARICATO, Ermínia. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE, v.14, n.4, p.21-33, 2000.

MARTINS, Fabiana Moro. **Políticas de gestão urbana para recuperação de áreas centrais degradadas**. 2001. 81f. Monografia (Especialização em Gestão Técnica do Meio Urbano – GTU) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná – PUCPR; Université de Technologie de Compiègne – UTC, Curitiba, 2001.

MARX, Karl. **O capital**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1968.

MATOS, Ralfo Edmundo da Silva. Aglomerações urbanas, rede de cidades e desconcentração demográfica no Brasil. In: Encontro Nacional de Estudos Populacionais – ABEP, X, Caxambu, 2000. **Anais eletrônicos...** Belo Horizonte, 2000. Disponível em: <http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/pdf/2000/Todos/migt4_3.pdf>. Acesso em: 11 ago. 2009.

MOURA, Rosa; ULTRAMARI, Clóvis. **Metrópole: Grande Curitiba, teoria e prática**. Curitiba: Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social – IPARDES, 1994.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história: origens, transformações e perspectivas**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

NOBRE, Eduardo. Expansão terciária e novas centralidades nas cidades globais: o caso da marginal do rio Pinheiros em São Paulo. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ENANPUR, IX, Rio de Janeiro, 2001, **Anais eletrônicos...** Rio de Janeiro; 2001. Disponível em: <<http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto>>. Acesso em: 11 ago. 2008.

NOBRE, Eduardo Alberto Cusce. Revitalização de áreas centrais degradadas: experiências nacionais e internacionais. Desenvolvimento de material didático ou instrucional – Universidade de São Paulo – USP, 2002. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/e_nobre/revitalizacao_centros.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2009.

PADILHA, Flávia Tosta; HARDT, Letícia Peret Antunes; HARDT, Carlos. “Novos” e “velhos” centros urbanos: reflexões sobre Curitiba, Paraná. In: Encontro da Associação Nacional e Pesquisa e Pós-Graduação em Ambiente e Sociedade – ANPPAS, IV, Brasília, 2008. Anais... Brasília, 2008. p.1-11. 1 CD-ROM.

PEQUENO, Luiz Renato Bezerra. **Desenvolvimento e degradação no espaço intra-urbano de Fortaleza**. 2001. Tese (Faculdade de Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo – USP, São Paulo, 2001.

PMC – Prefeitura Municipal de Curitiba. **Planta de valores genéricos unitários de terrenos – 2005-2007**. Curitiba, 2005-2007. 3 CD-ROM.

PMC – Prefeitura Municipal de Curitiba. **Dados oficiais**. Curitiba, 2008. 1 CD-ROM.

PMPR – Polícia Militar do Paraná. Comando do Policiamento da Capital 12º Batalhão, 2009. **Dados de eventos em Curitiba**. Curitiba, 2009. 1 CD-ROM.

PÓLIS – Instituto Pólis. **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.

REYDON, Bastiaan Philip; GONÇALVES, Juliano Costa. Dinâmica da expansão urbana, mercado de terras e regularização fundiária. **Projeto Negowat**. Universidade Estadual de Campinas – UNICAMP, 2005. Disponível em: <http://www.negowat.org/Docs4Web/Brazil_pdf/09_Brazil.pdf >. Acesso em: 15 nov. 2009.

RIBEIRO FILHO, Vitor. A área central e sua dinâmica: uma discussão. **Revista Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v.16, p.155-167, 2004.

ROSSI, Aldo. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Martin Fontes, 2001.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Regeneração urbana e estratégias residenciais: caso da área central de Fortaleza. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ENANPUR, XII, Belém, 2007. **Anais eletrônicos...** Belém, 2007. Disponível em: <<http://repositorio.up.pt/aberto/bitstream/10216/12364/1/Resumo.pdf>>. Acesso em: 11 mar. 2009.

SANCHÉZ, Fernanda. A reinvenção das cidades na virada do século: agentes, estratégias e escalas de ação política. **Revista sociologia e política**, Curitiba, n.16, p.31-49, 2001. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rsocp/n16/a03n16.pdf>>. Acesso em 04 jan. 2010.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1996.

SCHUSSEL, Zulma das Graças Lucena. As novas formas espaciais dos empreendimentos imobiliários. In: Seminário do Programa de Pós Graduação Strictu Sensu em Arquitetura e Urbanismo – Projetos urbanos contemporâneos no Brasil, I, São Paulo, 2006. **Anais...** São Paulo: Universidade de São Paulo – USP, 2006.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estela Muszkat. **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação**. 4.ed. Florianópolis: Editora da Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC, 2005.

SIMÕES JUNIOR, José Geraldo. Revitalização de centros urbanos. **Revista Pólis**, v.19, p.5-69, 1994.

SINDUSCON-PR – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná. **Mercado de Imóveis: comportamento dos compradores de Curitiba**. Curitiba: Softmarketing Pesquisas, 2001.

SMF – Secretaria Municipal de Finanças. **Carnês do imposto predial e territorial urbano – IPTU – de Curitiba**. Curitiba, 2009.

SOMEKH, Nádia; CAMPOS NETO, Candido Malta . Desenvolvimento local e projetos urbanos. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ENANPUR, IX, Rio de Janeiro, 2001. **Anais eletrônicos...** Rio de Janeiro, 2001. Disponível em: <<http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto>>. Acesso em: 23 ago. 2009.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista Geografia**, São Paulo, n.10, 1991.

SPOSITO. Maria Encarnação Beltrão. A gestão do território e as diferentes escalas de centralidade urbana. **Revista Território**, Rio de Janeiro, v.3, p.27-37, 1998.

TARNOWSKI, Camila Martinez Lima. **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.

TOURINHO, Andréa de Oliveira. **Do centro às novas centralidades**: uma trajetória de permanências terminológicas e rupturas conceituais. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU-USP; Annablume; Fundação para a Pesquisa Ambiental – Fupam, 2007 (Capítulo Publicado em Coletânea). Disponível em:< <http://books.google.com.br/books?id=I-> > Acesso em 10 out 2009.

ULTRAMARI, Clóvis; DUARTE, Fábio. Esvaziamento de compartimentos urbanos centrais e permanência da centralidade. In: Encontro Nacional de Estudos Populacionais – ABEP, XV, Caxambu, 2006. **Anais eletrônicos...** Caxambu, 2006. Disponível em: <http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2006/docspdf/ABEP2006_297.pdf>. Acesso em: 11 set. 2009.

ULTRAMARI, Clóvis; REZENDE, Denis Alcides. Grandes projetos urbanos: conceitos e referenciais. **Ambiente Construído**, v.7, p.1-15, 2007. Disponível em: <<http://www.seer.ufrgs.br/index.php/ambienteconstruido/article/viewArticle/3733>>. Acesso em: 21 out. 2009.

URBS – Urbanização de Curitiba S/A. **Dados oficiais**. Curitiba, 2007.1 CD-ROM.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. Barueri: Manole, 2006.

VAZ, José Carlos. **Vida nova para o centro das cidades**. Publicado originalmente como Dicas nº 31.1995. Disponível em <<http://www.federativo.bndes.gov.br/dicas/D031.htm>>. Acesso em: 01 jul. 2008.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – FAPESP; Lincoln Institute, 1998.

VIVA O CENTRO. **O que somos**.2001. Disponível em:<<http://www.vivaocentro.org.br>> Acesso em 10 jun 2009.

YIN, Robert. **Case study research**. London: Sage, 1994.

APÊNDICE A

LEVANTAMENTO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO E ALTERAÇÕES DE USO NA ZONA CENTRAL DE CURITIBA – 2009

Indicação fiscal	Lote	Área do lote (m²)	Área construída (m²)	Potencial construtivo segundo Lei Municipal N.º 9.800/00 (m²)	Diferença	Classificação	Uso (2009)
21004019	0082	4261	46235,96	21305	24930,96	MÉDIA ALTA	Não residencial
12079020	0270	1011	0	5055	-5055	BAIXA	Vago
12093031	0224	2464	0	12320	-12320	BAIXA	Vago
12025014	0216	1027	-	5135	-	BLOQUEADA	Bloqueada
11119061	0180	1885	17222,79	9425	7797,79	MÉDIA ALTA	Não residencial
11141041	0484	1251	25	6255	-6230	BAIXA	Não residencial
12090016	0212	1380	10174,08	6900	3274,08	MÉDIA ALTA	Residencial
12091038	0124	734	4997,7	3670	1327,7	MÉDIA ALTA	Residencial
12092041	0234	694	89,5	3470	-3380,5	BAIXA	Não residencial
12075004	0288	965	364,5	4825	-4460,5	BAIXA	Misto
12062023	0064	1081	5491	5405	86	MÉDIA ALTA	Residencial
12080040	0280	752	6003,4	3760	2243,4	MÉDIA ALTA	Residencial
12037013	0222	809	8462,5	4045	4417,5	MÉDIA ALTA	Residencial
12051018	0138	968	6091,5	4840	1251,5	MÉDIA ALTA	Residencial
12014006	0058	996	12204,9	4980	7224,9	MÉDIA ALTA	Residencial
12061004	0040	920	4749,4	4600	149,4	MÉDIA ALTA	Residencial
12002028	0112	1188	7628,5	5940	1688,5	MÉDIA ALTA	Residencial
12025028	0018	874	5258,2	4370	888,2	MÉDIA ALTA	Residencial
12015007	0552	1061	8834,2	5305	3529,2	MÉDIA ALTA	Residencial
12047015	0352	480	2422,74	2400	22,74	MÉDIA ALTA	Não residencial
12072037	0632	1300	6010,2	6500	-489,8	BAIXA	Residencial
12093028	0538	1534	7951,4	7670	281,4	MÉDIA ALTA	Residencial
12072036	0544	1105	5414,5	5525	-110,5	BAIXA	Residencial
12071031	0236	1209	1518,1	6045	-4526,9	BAIXA	Residencial
12094006	0614	728	1160,2	3640	-2479,8	BAIXA	Misto
12071036	0392	209	120	1045	-925	BAIXA	Residencial
12069006	0136	1252	540	6260	-5720	BAIXA	Residencial
12096003	0050	1326	9667,76	6630	3037,76	MÉDIA ALTA	Residencial
12070011	0194	672	593	3360	-2767	BAIXA	Residencial
12046028	0302	792	-	3960	-	BLOQUEADA	Bloqueada
11141016	0364	1210	-	6050	-	BLOQUEADA	Bloqueada
12097017	0200	345	1194,3	1725	-530,7	BAIXA	Residencial
11127022	0020	273	1390,8	1365	25,8	MÉDIA ALTA	Misto
11130018	0164	260	448,8	1300	-851,2	BAIXA	Misto
11122014	0022	801,38	660	4006,9	-3346,9	BAIXA	Misto
11131022	0080	729	13975,1	3645	10330,1	MÉDIA ALTA	Residencial
11133027	0188	525	8764,1	2625	6139,1	MÉDIA ALTA	Residencial
11120014	0254	1789	11148,82	8945	2203,82	MÉDIA ALTA	Residencial
11120003	0058	1375	-	6875	-	CANCELADA	Cancelada
11133024	0458	556	2793,5	2780	13,5	MÉDIA ALTA	Residencial
11132044	0054	1277	8941,5	6385	2556,5	MÉDIA ALTA	Residencial
11132017	0274	525	462,11	2625	-2162,89	BAIXA	Não residencial
11139005	0068	325	4723,8	1625	3098,8	MÉDIA ALTA	Residencial
11139054	0534	2318	15157,32	11590	3567,32	MÉDIA ALTA	Residencial
21008033	0178	730	-	3650	-	CANCELADA	Cancelada
21008010	0246	1113	350	5565	-5215	BAIXA	Residencial
21007031	0080	1638	888	8190	-7302	BAIXA	Misto
11137044	0584	1758	354	8790	-8436	BAIXA	Residencial
11135014	0302	4217	580	21085	-20505	BAIXA	Não residencial
21017031	0502	726	5914,2	3630	2284,2	MÉDIA ALTA	Residencial
21016042	0410	1654	9662,4	8270	1392,4	MÉDIA ALTA	Residencial
21016003	0060	1936	600	9680	-9080	BAIXA	Residencial
21006006	0094	809	210	4045	-3835	BAIXA	Residencial
11134026	0684	1045	425	5225	-4800	BAIXA	Não residencial
11135006	0066	1087	300	5435	-5135	BAIXA	Residencial
11135038	0228	1676	11024,3	8380	2644,3	MÉDIA ALTA	Residencial
21005011	0346	913	190	4565	-4375	BAIXA	Residencial

(Continua)

(Continuação do Apêndice A)

Indicação fiscal	Lote	Área do lote (m²)	Área construída (m²)	Potencial construtivo segundo Lei Municipal N.º 9.800/00 (m²)	Diferença	Classificação	Uso (2009)
12031006	0198	3690	3574	18450	-14876	BAIXA	Não residencial
12031011	0406	1519	924,4	7595	-6670,6	BAIXA	Não residencial
12031017	0154	1368	1177,5	6840	-5662,5	BAIXA	Não residencial
12031012	0044	662	4915,8	3310	1605,8	MÉDIA ALTA	Não residencial
12038016	0036	3415	3341,1	17075	-13733,9	BAIXA	Não residencial
12051005	0026	265	852,9	1325	-472,1	BAIXA	Não residencial
12051014	0332	318	854,6	1590	-735,4	BAIXA	Não residencial
12051016	0208	1240	7383,8	6200	1183,8	MÉDIA ALTA	Não residencial
12051012	0220	341	169,5	1705	-1535,5	BAIXA	Não residencial
12051013	0230	396	606	1980	-1374	BAIXA	Não residencial
12062028	0310	1386	13843,5	6930	6913,5	MÉDIA ALTA	Não residencial
12062024	0126	391	2752,5	1955	797,5	MÉDIA ALTA	Não residencial
12062010	0148	914	1031,5	4570	-3538,5	BAIXA	Misto
12079026	0376	1527	2379,8	7635	-5255,2	BAIXA	Não residencial
12079025	0356	363	771,8	1815	-1043,2	BAIXA	Não residencial
12079001	0344	388	873,1	1940	-1066,9	BAIXA	Misto
12079022	0300	282	389,2	1410	-1020,8	BAIXA	Não residencial
12090024	0236	2798	1721,9	13990	-12268,1	BAIXA	Não residencial
12090030	0462	730	445,1	3650	-3204,9	BAIXA	Não residencial
12090038	0414	874	-	4370	-	BLOQUEADA	Bloqueada
12090026	0392	407	-	2035	-	CANCELADA	Cancelada
12090036	0382	363	-	1815	-	CANCELADA	Cancelada
12090033	0024	600	2888,2	3000	-111,8	BAIXA	Não residencial
12090005	0036	420	322,8	2100	-1777,2	BAIXA	Não residencial
12090006	0048	363	264	1815	-1551	BAIXA	Não residencial
12091015	0304	1496	3300,9	7480	-4179,1	BAIXA	Não residencial
12091016	0316	408	3095	2040	1055	MÉDIA ALTA	Não residencial
12091035	0334	630	2968,9	3150	-181,1	BAIXA	Não residencial
12091040	0348	476	476	2380	-1904	BAIXA	Não residencial
12078006	0066	329	895,9	1645	-749,1	BAIXA	Não residencial
12078007	0076	308	1730,7	1540	190,7	MÉDIA ALTA	Não residencial
12078015	0100	616	554,8	3080	-2525,2	BAIXA	Não residencial
12077008	0198	371	791	1855	-1064	BAIXA	Não residencial
12077001	0220	729	544,4	3645	-3100,6	BAIXA	Não residencial
12077002	0242	682	459,7	3410	-2950,3	BAIXA	Não residencial
12077003	0032	275	1033,8	1375	-341,2	BAIXA	Não residencial
12063014	0190	571	582	2855	-2273	BAIXA	Não residencial
12063013	0142	302	195	1510	-1315	BAIXA	Não residencial
12063012	0132	440	900	2200	-1300	BAIXA	Não residencial
12050010	0128	563	698,6	2815	-2116,4	BAIXA	Não residencial
12050009	0114	563	1500	2815	-1315	BAIXA	Não residencial
12039015	0156	593	561	2965	-2404	BAIXA	Não residencial
12039014	0106	419	-	2095	-	BLOQUEADA	Bloqueada
12039008	0094	364	999	1820	-821	BAIXA	Não residencial
12039007	0078	220	1600,8	1100	500,8	MÉDIA ALTA	Não residencial
12039016	0214	735	1225,4	3675	-2449,6	BAIXA	Não residencial
12039013	0224	383	528	1915	-1387	BAIXA	Não residencial
12039002	0236	395,26	224	1976,3	-1752,3	BAIXA	Não residencial
12030010	0154	775	8921,1	3875	5046,1	MÉDIA ALTA	Não residencial
12030009	0100	286	200	1430	-1230	BAIXA	Não residencial
12030008	0088	352	2987,76	1760	1227,76	MÉDIA ALTA	Não residencial
12030011	0164	341	520,7	1705	-1184,3	BAIXA	Não residencial
12030012	0174	238	673,5	1190	-516,5	BAIXA	Não residencial
12030002	0244	610	553,6	3050	-2496,4	BAIXA	Não residencial
12092014	0160	1680	1617,5	8400	-6782,5	BAIXA	Não residencial
12092050	0116	1214	1024,2	6070	-5045,8	BAIXA	Não residencial
12092040	0088	3953	25762,6	19765	5997,6	MÉDIA ALTA	Não residencial
12092007	0044	888	699,8	4440	-3740,2	BAIXA	Não residencial
12092048	0562	785	4279,8	3925	354,8	MÉDIA ALTA	Não residencial

(Continua)

(Continuação do Apêndice A)

Indicação fiscal	Lote	Área do lote (m²)	Área construída (m²)	Potencial construtivo segundo Lei Municipal N.º 9.800/00 (m²)	Diferença	Classificação	Uso (2009)
12092005	0544	407	917	2035	-1118	BAIXA	Não residencial
12092031	0436	273	251	1365	-1114	BAIXA	Não residencial
12076021	0034	774	6587,3	3870	2717,3	MÉDIA ALTA	Não residencial
12076003	0292	1010	560	5050	-4490	BAIXA	Não residencial
12076002	0264	300	47,5	1500	-1452,5	BAIXA	Não residencial
12076018	0242	479	192,3	2395	-2202,7	BAIXA	Não residencial
12076008	0076	322	489,2	1610	-1120,8	BAIXA	Não residencial
12075025	0042	476	776,2	2380	-1603,8	BAIXA	Não residencial
12075006	0310	462	3404,7	2310	1094,7	MÉDIA ALTA	Não residencial
12075005	0300	463	267	2315	-2048	BAIXA	Não residencial
12075001	0240	104	177,9	520	-342,1	BAIXA	Não residencial
12075023	0210	456	3154,4	2280	874,4	MÉDIA ALTA	Não residencial
12064032	0030	965	9145,38	4825	4320,38	MÉDIA ALTA	Não residencial
12064005	0378	440	187	2200	-2013	BAIXA	Não residencial
12064035	0264	1096	560,1	5480	-4919,9	BAIXA	Não residencial
12064009	0052	605	980	3025	-2045	BAIXA	Não residencial
12049034	0110	1187	9358,5	5935	3423,5	MÉDIA ALTA	Não residencial
12049018	0132	624	4534,6	3120	1414,6	MÉDIA ALTA	Não residencial
12049031	0022	918	3344,7	4590	-1245,3	BAIXA	Não residencial
12049003	0338	1050	2770	5250	-2480	BAIXA	Não residencial
12049033	0158	777	5470,73	3885	1585,73	MÉDIA ALTA	Não residencial
12040027	0092	806	13760,4	4030	9730,4	MÉDIA ALTA	Não residencial
12040011	0300	1126	5119,6	5630	-510,4	BAIXA	Não residencial
12041021	0094	1225	9662,1	6125	3537,1	MÉDIA ALTA	Não residencial
12041022	0418	1199	4441,9	5995	-1553,1	BAIXA	Não residencial
12048041	0226	5050	62053,38	25250	36803,38	MÉDIA ALTA	Não residencial
12048026	0312	770	2480	3850	-1370	BAIXA	Não residencial
12065015	0240	2749	1845,6	13745	-11899,4	BAIXA	Não residencial
12074006	0110	2424	2149	12120	-9971	BAIXA	Não residencial
12074035	0268	3021	951	15105	-14154	BAIXA	Não residencial
12119001	0500	2823	3497	14115	-10618	BAIXA	Não residencial
12119017	0568	2698	8918,3	13490	-4571,7	BAIXA	Não residencial
12072003	0058	2558	2501,8	12790	-10288,2	BAIXA	Não residencial
12072006	0120	2416	3163	12080	-8917	BAIXA	Não residencial
12072010	0240	1171	-	5855	-	BLOQUEADA	Bloqueada
12072007	0172	638	964	3190	-2226	BAIXA	Não residencial
12066016	0178	2600	8127	13000	-4873	BAIXA	Não residencial
12066028	0048	1020	6472,5	5100	1372,5	MÉDIA ALTA	Não residencial
12066024	0068	916	6021	4580	1441	MÉDIA ALTA	Não residencial
12066021	0360	1490	1925,4	7450	-5524,6	BAIXA	Não residencial
12047057	0310	1854	21243,24	9270	11973,24	MÉDIA ALTA	Não residencial
12047049	0174	1305	7860,6	6525	1335,6	MÉDIA ALTA	Não residencial
12047043	0098	724	8624,9	3620	5004,9	MÉDIA ALTA	Não residencial
12047020	0078	901	4720,77	4505	215,77	MÉDIA ALTA	Não residencial
12047014	0336	792	666,1	3960	-3293,9	BAIXA	Não residencial
12047029	0130	2343	5847,4	11715	-5867,6	BAIXA	Não residencial
12047052	0170	1491	2666	7455	-4789	BAIXA	Não residencial
12047054	0236	695	1962,2	3475	-1512,8	BAIXA	Não residencial
12043001	0308	987	7478,9	4935	2543,9	MÉDIA ALTA	Não residencial
12043022	0388	868	3335,3	4340	-1004,7	BAIXA	Não residencial
12043012	0108	565	6792,7	2825	3967,7	MÉDIA ALTA	Não residencial
12043024	0190	704	4914,1	3520	1394,1	MÉDIA ALTA	Não residencial
12044014	0030	315	1262,5	1575	-312,5	BAIXA	Não residencial
12044013	0462	493	811	2465	-1654	BAIXA	Não residencial
12044012	0444	536	800	2680	-1880	BAIXA	Não residencial
12044005	0194	1459	2669,5	7295	-4625,5	BAIXA	Não residencial
12044002	0350	554	-	2770	-	BLOQUEADA	Bloqueada
12044030	0258	343	6185,8	1715	4470,8	MÉDIA ALTA	Não residencial

(Continua)

(Continuação do Apêndice A)

Indicação fiscal	Lote	Área do lote (m²)	Área construída (m²)	Potencial construtivo segundo Lei Municipal N.º 9.800/00 (m²)	Diferença	Classificação	Uso (2009)
12067030	0156	4805,6	7132,03	24028	-16895,97	BAIXA	Não residencial
12067019	0230	1690	2090	8450	-6360	BAIXA	Não residencial
12067028	0318	958	1000	4790	-3790	BAIXA	Não residencial
12067027	0382	428	706,4	2140	-1433,6	BAIXA	Não residencial
12067026	0336	423	1790,9	2115	-324,1	BAIXA	Não residencial
12067021	0286	457	7629,5	2285	5344,5	MÉDIA ALTA	Não residencial
12071041	0072	3050	3962	15250	-11288	BAIXA	Não residencial
12071033	0338	1124	691,7	5620	-4928,3	BAIXA	Não residencial
12071032	0264	1350	2112	6750	-4638	BAIXA	Não residencial
12071034	0360	1733	908	8665	-7757	BAIXA	Não residencial
12071001	0444	414	828	2070	-1242	BAIXA	Não residencial
12071002	0456	397	168	1985	-1817	BAIXA	Não residencial
12071014	0010	255	412,2	1275	-862,8	BAIXA	Não residencial
12094016	0220	1571	715	7855	-7140	BAIXA	Não residencial
12094017	0240	899	1291	4495	-3204	BAIXA	Não residencial
12094019	0284	519	520,2	2595	-2074,8	BAIXA	Não residencial
12094020	0306	968	930	4840	-3910	BAIXA	Não residencial
12094021	0362	580	764	2900	-2136	BAIXA	Não residencial
12094022	0384	978	8747	4890	3857	MÉDIA ALTA	Não residencial
12094003	0576	1470	1259,9	7350	-6090,1	BAIXA	Não residencial
12095005	0022	326	300,6	1630	-1329,4	BAIXA	Não residencial
12095038	0546	321	263,4	1605	-1341,6	BAIXA	Não residencial
12095037	0534	321	205	1605	-1400	BAIXA	Não residencial
12095003	0522	2180	1105,4	10900	-9794,6	BAIXA	Não residencial
12095036	0498	837	1534,6	4185	-2650,4	BAIXA	Não residencial
12095028	0478	797	2125,9	3985	-1859,1	BAIXA	Não residencial
12095025	0336	1680	955,6	8400	-7444,4	BAIXA	Não residencial
12095011	0202	838	-	4190	-	BLOQUEADA	Bloqueada
12095034	0212	384	130	1920	-1790	BAIXA	Não residencial
12095013	0218	600	239,5	3000	-2760,5	BAIXA	Não residencial
12095015	0234	960	594,8	4800	-4205,2	BAIXA	Não residencial
12095016	0242	410	630,7	2050	-1419,3	BAIXA	Não residencial
12095017	0258	566	221	2830	-2609	BAIXA	Não residencial
12096016	0278	299	510	1495	-985	BAIXA	Não residencial
12096015	0242	310	350,5	1550	-1199,5	BAIXA	Não residencial
12096014	0230	898	855	4490	-3635	BAIXA	Não residencial
12096032	0212	1381	334,1	6905	-6570,9	BAIXA	Não residencial
12096034	0184	921	8676,1	4605	4071,1	MÉDIA ALTA	Não residencial
12096012	0164	389	358	1945	-1587	BAIXA	Não residencial
12096011	0154	540	-	2700	-	BLOQUEADA	Bloqueada
12096010	0138	152	475	760	-285	BAIXA	Não residencial
12096009	0126	164,4	326,6	822	-495,4	BAIXA	Não residencial
12096030	0112	694	1702,8	3470	-1767,2	BAIXA	Não residencial
12069005	0108	1475	8223,4	7375	848,4	MÉDIA ALTA	Não residencial
12069012	0238	368	471,8	1840	-1368,2	BAIXA	Não residencial
12069011	0196	378	666	1890	-1224	BAIXA	Não residencial
12069010	0168	364,32	-	1821,6	-1821,6	BAIXA	Não residencial
12069009	0160	300	479,5	1500	-1020,5	BAIXA	Não residencial
12069016	0274	700	284	3500	-3216	BAIXA	Não residencial
11126015	0034	1534	7526,8	7670	-143,2	BAIXA	Não residencial
11126018	0104	1303,5	14039	6517,5	7521,5	MÉDIA ALTA	Não residencial
11126005	0118	402	395	2010	-1615	BAIXA	Não residencial
11126006	0134	665	4297,3	3325	972,3	MÉDIA ALTA	Não residencial
11126007	0186	715	1140	3575	-2435	BAIXA	Não residencial
11100007	0100	519	9795	2595	7200	MÉDIA ALTA	Não residencial
11100005	0054	433	1000	2165	-1165	BAIXA	Não residencial
11100018	0044	693	10044,86	3465	6579,86	MÉDIA ALTA	Não residencial
11100002	0026	325	1156,5	1625	-468,5	BAIXA	Não residencial

(Continua)

(Continuação do Apêndice A)

Indicação fiscal	Lote	Área do lote (m²)	Área construída (m²)	Potencial construtivo segundo Lei Municipal N.º 9.800/00 (m²)	Diferença	Classificação	Uso (2009)
11100001	0018	500	4967,8	2500	2467,8	MÉDIA ALTA	Não residencial
11098017	0056	1304	22619	6520	16099	MÉDIA ALTA	Não residencial
11098019	0036	1633	9571	8165	1406	MÉDIA ALTA	Não residencial
11098005	0092	317	4364,6	1585	2779,6	MÉDIA ALTA	Não residencial
11098007	0102	169	1535,7	845	690,7	MÉDIA ALTA	Não residencial
11098008	0126	462	1504,2	2310	-805,8	BAIXA	Não residencial
11098009	0166	452	6899,67	2260	4639,67	MÉDIA ALTA	Não residencial
11098001	0014	244	3720,2	1220	2500,2	MÉDIA ALTA	Não residencial
11098013	0250	289	720	1445	-725	BAIXA	Não residencial
11066001	0100	342	7835,6	1710	6125,6	MÉDIA ALTA	Não residencial
11066011	0056	272	600	1360	-760	BAIXA	Não residencial
11600610	0046	504		2520	-2520	BAIXA	Não residencial
11066013	0226	449	3870,9	2245	1625,9	MÉDIA ALTA	Não residencial
11066014	0020	513	-	2565	-	BLOQUEADA	Bloqueada
11134010	0396	3976	0	19880	-19880	BAIXA	Vago
11134035	0210	2632	-	13160	-	BLOQUEADA	Bloqueada
11134008	0188	2075	9840,2	10375	-534,8	BAIXA	Não residencial
11134007	0160	2172	2651,8	10860	-8208,2	BAIXA	Não residencial
11134006	0134	1759	0	8795	-8795	BAIXA	Vago
11134005	0112	3060	0	15300	-15300	BAIXA	Vago
11134004	0078	2625	7105,26	13125	-6019,74	BAIXA	Não residencial
11134040	0438	5666	7327,5	28330	-21002,5	BAIXA	Não residencial
11134041	0426	341	488	1705	-1217	BAIXA	Não residencial
11137048	0502	6774	-	33870	-	BLOQUEADA	Bloqueada
11137058	0316	1638	15307,4	8190	7117,4	MÉDIA ALTA	Não residencial
11137016	0206	1395	1099	6975	-5876	BAIXA	Não residencial
11137014	0182	1778	11412,1	8890	2522,1	MÉDIA ALTA	Não residencial
11137012	0164	1211	5808,6	6055	-246,4	BAIXA	Não residencial
11137049	0150	1836	12011,9	9180	2831,9	MÉDIA ALTA	Não residencial
11137050	0088	5387	2277	26935	-24658	BAIXA	Não residencial
11137001	0024	1081	763,4	5405	-4641,6	BAIXA	Não residencial
11132054	0216	7246	40327,2	36230	4097,2	MÉDIA ALTA	Não residencial
11132067	0120	1689	22110,24	8445	13665,24	MÉDIA ALTA	Não residencial
11132049	0138	1042	8138,2	5210	2928,2	MÉDIA ALTA	Não residencial
11132041	0184	3658	20143,2	18290	1853,2	MÉDIA ALTA	Não residencial
11132029	0144	1620	684	8100	-7416	BAIXA	Não residencial
11132048	0354	832	12825,6	4160	8665,6	MÉDIA ALTA	Não residencial
11132038	0292	414	1015,6	2070	-1054,4	BAIXA	Não residencial
11132037	0272	278	380	1390	-1010	BAIXA	Não residencial
11139013	0156	3294	1164	16470	-15306	BAIXA	Não residencial
11139065	0364	1719	3351,4	8595	-5243,6	BAIXA	Não residencial
11139024	0322	693	1800	3465	-1665	BAIXA	Não residencial
11139023	0302	595	846,5	2975	-2128,5	BAIXA	Não residencial
11139045	0688	946	8913,2	4730	4183,2	MÉDIA ALTA	Não residencial
11139070	0622	946	7196	4730	2466	MÉDIA ALTA	Não residencial
21006010	0208	635	6233,6	3175	3058,6	MÉDIA ALTA	Não residencial
21006009	0140	668	4634,4	3340	1294,4	MÉDIA ALTA	Não residencial
21006008	0128	1347	6109	6735	-626	BAIXA	Não residencial
12028001	0305	11475	-	57375		Não se aplica	Imóvel Público
12068001	0243	5632	-	28160		Não se aplica	Imóvel Público
11101018	0183	3000	-	15000		Não se aplica	Imóvel Público
12072015	0476	2840	-	14200		Não se aplica	Imóvel Público
12072014	0430	1980	-	9900		Não se aplica	Imóvel Público
12072013	0408	3750	-	18750		Não se aplica	Imóvel Público
12072012	0284	1777	-	8885		Não se aplica	Imóvel Público
12119018	0280	6204	-	31020		Não se aplica	Imóvel Público
12027001	0256	4996	-	24980		Não se aplica	Imóvel Público
12042002	0144	1092	-	5460		Não se aplica	Imóvel Público

(Conclusão)

Fonte: Elaborado com base em IPPUC (2004) e SMF (2009).

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](#)