

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

JOÃO RICARDO LICNERSKI

**O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO TERCIÁRIA NA FORMAÇÃO
DA CENTRALIDADE URBANA EM CURITIBA**

CURITIBA

2015

JOAO RICARDO LICNERSKI

**O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO TERCIÁRIA NA FORMAÇÃO
DA CENTRALIDADE URBANA EM CURITIBA**

Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Geografia, no curso de Pós-Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra da Universidade Federal do Paraná.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Gislene Pereira

CURITIBA

2015

FOLHA DE APROVAÇÃO



MINISTÉRIO DE EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SETOR CIÊNCIAS DA TERRA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



ATA DE DEFESA DE DISSERTAÇÃO

Aos dezesseis dias do mês de outubro do ano de dois mil e quinze, na sala CT15, foi avaliada pela Banca Examinadora, composta pelos professores abaixo relacionados, a Dissertação de Mestrado do aluno **JOÃO RICARDO LICNERSKI** intitulada "O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DO SETOR TERCIÁRIO NA FORMAÇÃO DA CENTRALIDADE URBANA EM CURITIBA" que obteve como resultado final APROVADO.

(RES. 65/09 CEPE Art. 69. Os examinadores avaliarão a dissertação ou a tese considerando o conteúdo, a forma, a redação, a apresentação e a defesa do trabalho, decidindo pela aprovação, ou reprovação do trabalho de conclusão do aluno. Parágrafo único. A ata da sessão pública da defesa de dissertação ou tese indicará apenas a condição de aprovado ou reprovado.

OBS: este documento tem a validade de 60 dias a contar desta data.

Nome e assinatura da Banca Examinadora:



Prof.ª. Dr.ª. Gislene de Fátima Pereira – orientadora



Prof. Dr. Olga L. C. de Freitas Firkowski - PPGGEO/UFPR



Prof.ª. Dr.ª. Sylvania Leitão - PUCPR

Dedico este trabalho à minha mãe Yara Catharina e especialmente ao meu avô Ricardo Geronazzo.

AGRADECIMENTOS

À professora Gislene Pereira, pela orientação, paciência e compreensão nos meus momentos de ausência.

Aos funcionários do Programa de pós-graduação em Geografia, Luis Carlos Zem e Adriana Cristina Oliveira, por todos os esclarecimentos e ajuda.

Aos professores Alessandro Fila Rosanelli e Clóvis Ultramari, pelas observações e conselhos sugeridos no processo de qualificação.

À CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior) pela bolsa de estudos concedida que possibilitou a realização desta pesquisa.

Aos colegas geógrafos que durante o período do Mestrado enriqueceram meus conhecimentos sobre as cidades.

Ao meu companheiro de muitos anos, Pedro López Tendero, pelo seu apoio.

RESUMO

Os processos de verticalização e concentração espacial do setor terciário foram determinantes na definição de um novo conteúdo e de uma nova paisagem da centralidade urbana nas metrópoles brasileiras. A aglomeração de edifícios de escritórios e comerciais no espaço urbano caracteriza uma tipologia espacial específica denominada centro terciário ou de negócios. Este trabalho tem por objetivo conhecer o papel da verticalização e concentração do setor terciário na estruturação do espaço intra-urbano de Curitiba. De forma mais específica, trata-se de compreender como a produção e a espacialização dos edifícios de escritórios, comerciais e corporativos, contribuíram na constituição morfológica e funcional da centralidade urbana. O estudo adota como recorte espacial-temporal a área central de Curitiba, no período compreendido entre a década de 1930 - data de construção dos primeiros edifícios para uso terciário – até a conclusão deste trabalho em 2015. A pesquisa procura demonstrar que estes processos desenvolveram-se de forma seletiva, privilegiando algumas áreas consideradas estratégicas do ponto de vista da localização e do investimento imobiliário. O primeiro e principal eixo de atividade terciária e de serviços consolidou-se nos anos noventa ao longo da Rua Marechal Deodoro, conferindo ao centro de Curitiba o atual perfil moderno e verticalizado. Na metade dos anos setenta, surgiram novas frentes de expansão do terciário verticalizado nas partes oeste e norte do centro da cidade. Em suas conclusões, o trabalho avalia o quadro atual da verticalização terciária na área central, apresenta os novos produtos imobiliários recentemente implantados e as tendências de sua expansão e concentração terciária em outros setores urbanos de Curitiba.

Palavras chave: Verticalização, Setor Terciário, centralidades, edifícios de escritório.

ABSTRACT

The processes of verticalization and spatial concentration in the tertiary sector was instrumental in determining the definition of a new content and a new landscape of urban centrality in Brazilian metropolitan cities. A cluster of office buildings and commercial urban space characterizes a specific spatial typology called tertiary centre or of businesses. This work aims to understand the process of verticalization and concentration of the tertiary sector in structuring the intra-urban area of Curitiba. More specifically, it is to understand how the production and the specialization of office buildings, commercial and corporates, contributed to the formation of morphological and functional aspect of urban centrality. The study adopts the spatial-time frame for the central area of Curitiba, in the period between the late 1930-date of construction of the first buildings for tertiary use until the completion of this work in 2015. The research seeks to demonstrate that these processes were developed selectively, favoring some areas considered strategic from the point of view of location and real estate investment. The first and principal axis of tertiary activity and services are consolidated in the nineties along Rua Marechal Deodoro, giving the city centre of Curitiba an actual modern vertical profile. In the mid-seventies, there were new areas of expansion of vertical tertiary in southwest and north parts of the city center. In its conclusions, the study evaluates the current situation of tertiary verticalization in the centre area, showing recently deployed new real estate products and trends of expansion and tertiary concentration in other urban sectors of Curitiba.

Keywords: verticalization, tertiary sector, centralities, offices building.

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Área Central de Curitiba. Recorte espacial do estudo.....	18
Mapa 2 - Área Central de Curitiba. Localização dos edifícios de escritórios.....	20
Mapa 3 - Zoneamento de uso de solo do Município de Curitiba- Zona Centro. Fonte: IPPUC	44
Mapa 4 - Localização dos edifícios de escritórios- Eixo Central.....	53
Mapa 5 - Eixo Conselheiro Laurindo	57
Mapa 6 - Eixo norte de expansão terciária, Centro Cívico-Alto da Glória	66
Mapa 7 - Localização dos edifícios de escritórios. Eixo Sudoeste	75
Mapa 8 - Localização dos novos produtos imobiliários na área central de Curitiba ..	83

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Edifícios de escritórios construídos na década de 50	49
Quadro 2 - Edifícios de escritórios – Eixo Central –Décadas de 1960-1970	51
Quadro 3 - Edifícios de escritórios. Eixo Marechal Deodoro-1980-1990	54
Quadro 4 - Lista de edifícios de escritórios. Vetor Rua Conselheiro Laurindo	57
Quadro 5 - Edifícios de escritórios e corporativos. Eixo Norte - Centro Cívico/Alto da Glória.....	64
Quadro 6 - Edifícios de escritórios e corporativos. Eixo sudoeste- Centro.....	72
Quadro 7 - Edifícios de escritórios e corporativos. Eixo sudoeste -Batel	73
Quadro 8 - Edifícios de escritórios. Eixo Sudoeste - Setor Estrutural	74
Quadro 9 - Edifícios Corporativos lançados em Curitiba	81
Quadro 10 – Parques ou Centros Empresariais de Curitiba	82
Quadro 11 - Número de edifícios de escritórios na área central de Curitiba	83

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de Curitiba -1860.....	42
Figura 2 - Rua 15 de Novembro – 1910.....	43
Figura 3 - Avenida Luiz Xavier-Cinelândia	43
Figura 4 - Edifício Moreira Garcês, 1936.....	46
Figura 5 - Praça Tiradentes - década de 1940.....	48
Figura 6 - Rua Marechal Deodoro - 2015.....	49
Figura 7 - Rua Marechal Deodoro- década de 60.....	50
Figura 8- Rua Marechal Deodoro. Trecho Travessa da Lapa -Mariano Torres.....	54
Figura 9 - Avenida Mariano Torres.....	55
Figura 10 - Aspecto atual da verticalização na área da Rua Conselheiro Laurindo .	56
Figura 11 - Mapa de Curitiba – 1894.....	61
Figura 12 - Aspecto atual do setor administrativo (Centro Cívico).	62
Figura 13 - Conjunto Conrado Riegel – 1975.....	63
Figura 14 - Avenida Cândido de Abreu	65
Figura 15 - Edifício Everest Center- 1975	70
Figura 16 - Concentração de edifícios de escritórios. Esquina das Ruas Visconde de Nácar e Carlos de Carvalho	71
Figura 17 - Edifício Corporativo L’Hermitage – Batel	73
Figura 18 - Complexo Multifuncional “Evolution Towers”	79
Figura 19 - Complexo Neo Super Quadra- Centro Cívico	80
Figura 20 - Edifícios corporativos em Curitiba.....	81

LISTA DE SIGLAS

ARM	ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DA MATRIZ
CBD	CENTRAL BUSINESS DISTRICT
OUC VERDE	LINHA VERDE – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LINHA VERDE
SE-CC	SETOR ESPECIAL DO CENTRO CÍVICO
SE	NC – SETOR ESPECIAL NOVA CURITIBA
SE	SETOR ESTRUTURAL
SH	SETOR HISTÓRICO
ZC	ZONA CENTRAL
ZR-4	ZONA RESIDENCIAL 4

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
1.1 OBJETIVOS DO ESTUDO	15
1.2 CONTEXTUALIZAÇÃO E REFERÊNCIAS PRELIMINARES.....	16
1.3 ABORDAGEM TEÓRICA E PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	18
2 A VERTICALIZAÇÃO E A CENTRALIDADE URBANA	27
2.1 A VERTICALIZAÇÃO URBANA: CONSIDERAÇÕES GERAIS	27
2.2 A PRODUÇÃO E A CONCENTRAÇÃO ESPACIAL DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS /CORPORATIVOS NA ATUAL DINÂMICA IMOBILIÁRIA	30
2.3 A CENTRALIDADE URBANA	34
3 A CENTRALIDADE URBANA DE CURITIBA	40
3.1 ANTECEDENTES: A GÊNESE DO CENTRO URBANO DE CURITIBA. 1855- 1920	41
3.2 A ORIGEM DA VERTICALIZAÇÃO EM CURITIBA: DÉCADA DE 30-40.....	44
3.3 A VERTICALIZAÇÃO DO SETOR TERCIÁRIO NO CENTRO DE CURITIBA ...	48
3.4 A EXPANSÃO DA VERTICALIZAÇÃO TERCIÁRIA AO SUL DO CENTRO DE CURITIBA.....	55
4 OS EIXOS DE EXPANSÃO DO SETOR TERCIÁRIO VERTICALIZADO NA ÁREA CENTRAL DE CURITIBA	59
4.1 O EIXO NORTE DE EXPANSÃO TERCIÁRIA. CENTRO CÍVICO/ALTO DA GLÓRIA.....	59
4.2 A EXPANSÃO SUDOESTE DA VERTICALIZAÇÃO DO SETOR TERCIÁRIO..	66
5 OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS NO SETOR TERCIÁRIO DE CURITIBA	76
5.1 A INTERNACIONALIZAÇÃO URBANA E A REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	76
5.2 OS GRANDES PROJETOS MULTIFUNCIONAIS EM CURITIBA	77
5.3 OS EDIFÍCIOS CORPORATIVOS	80
5.4 OS CENTROS OU PARQUES EMPRESARIAIS	81
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	84
REFERÊNCIAS	90

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho pretende contribuir para o conhecimento dos processos socioespaciais que caracterizam as metrópoles brasileiras, com especial destaque à organização espacial das atividades econômicas e seu papel na estrutura e na dinâmica urbana. Para isso, toma-se como objeto de estudo a produção e a espacialização dos edifícios para as atividades do setor terciário – edifícios de escritórios, comerciais e corporativos – na área central da cidade de Curitiba. A questão fundamental da pesquisa consiste em definir de que forma o processo de verticalização terciária contribui para a constituição morfológica e funcional da centralidade urbana.

Para melhor abordar esta temática, formulam-se as seguintes questões norteadoras da pesquisa:

- Uma das características mais relevantes dos centros urbanos contemporâneos é a aglomeração intensiva de atividades terciárias. Que papel desempenha essa concentração espacial e funcional na constituição da centralidade urbana.

- O mercado imobiliário tem grande influência na dinâmica construtiva e na produção do espaço urbano. Qual é a sua atuação no processo de espacialização e concentração do setor terciário na metrópole? Quais são as práticas espaciais adotadas pelos seus agentes sociais?

- E finalmente, a verticalização terciária caracteriza a dimensão morfológica e funcional da centralidade urbana nas metrópoles modernas brasileiras. Como se desenvolveram espacialmente e historicamente ambos os processos na cidade de Curitiba? Quais são as suas particularidades e caracterizações?

As questões apresentadas surgiram de um trabalho de observação prévio a esta pesquisa e que consistiu em obter uma ideia aproximada sobre a dimensão do área verticalizada para as atividades do setor terciário no centro de Curitiba. O objetivo daquele trabalho preliminar foi o de verificar a extensão da área ocupada pela concentração terciária vertical em relação à superfície total do centro da cidade, e assim poder avaliar as tendências de expansão da verticalização em outros setores urbanos, face à escassez de áreas incorporáveis na zona central de Curitiba.

Num primeiro momento, verificou-se que o centro de Curitiba se apresentava como um espaço urbano bastante heterogêneo e complexo do ponto de vista morfológico e funcional. Áreas fortemente verticalizadas contrastam com outras de menor densidade; pontos de grande dinamismo se alternam com outros de escassa atividade ou em processo de deterioro. Esta realidade se reflete igualmente na espacialização e nas tipologias dos edifícios de escritórios e comerciais, concentradas principalmente em alguns eixos viários.

Ao ampliar o âmbito de observação nos bairros contíguos à zona central num segundo momento de observação, juntaram-se à análise duas frentes de expansão do terciário vertical. Uma delas se situa ao longo da Avenida Cândido de Abreu, no Centro Cívico estendendo-se até o Bairro Alto da Glória. A outra está localizada na parte sudoeste do centro, em direção aos bairros do Batel e Água Verde.

A visão de conjunto dessas grandes “manchas terciárias” na área central de Curitiba, possibilitou delinear a problemática do trabalho e o ponto de partida da presente pesquisa. Embora o centro de Curitiba ainda possua as melhores condições de acessibilidade urbana, infra-estrutura, grande oferta de serviços e áreas disponíveis e incorporáveis para a verticalização, o mercado imobiliário tem buscado novas localizações, além do centro, para seus investimentos nas últimas décadas. Portanto, uma das principais indagações neste trabalho é averiguar em que medida esta tendência significa um processo mais amplo de desconcentração do terciário vertical, que, se reorganizado em outras áreas da cidade, geraria novos pólos de centralidade terciária. Ou ao contrário, tal tendência corresponderia efetivamente à formação de uma centralidade urbana expandida.

Algumas hipóteses norteiam a análise do processo de produção e espacialização do setor terciário verticalizado na área central de Curitiba:

1. Inicialmente afirma-se que no caso de Curitiba, e considerando a problemática anteriormente indicada, o centro da cidade exerce, todavia, grande influência no processo de produção de novos espaços para uso terciário. Esta influência decorre da acessibilidade e da ampla oferta de serviços e atividades existentes no centro principal;

2. O mercado imobiliário, no segmento da produção de edifícios para o setor terciário, possui sua própria lógica de localização, privilegiando áreas consideradas estratégicas do ponto de vista do investimento do capital e da valorização fundiária.

A acessibilidade e o prestígio social, além da disponibilidade de solo urbano incorporável são apontados nesta pesquisa como os principais fatores que incidem no processo decisório sobre os lugares favoráveis para o investimento em espaços para escritórios;

3. O Poder Público municipal, mediante instrumentos urbanísticos que regulam o uso do solo, zoneamento e altura máxima das edificações, atua de forma determinante na dinâmica de localização e concentração do setor terciário verticalizado. Ao limitar-se à regulação dos parâmetros de ocupação do solo urbano, transfere-se ao mercado imobiliário e ao empresariado o processo decisório sobre o direcionamento e a intensidade dos investimentos em novas áreas terciárias. Ademais, estes agentes sociais influem ativamente nas pautas de ocupação do solo urbano, mediante demandas por novas áreas de adensamento e verticalização;

4. As novas frentes de expansão do terciário verticalizado ao norte (Centro Cívico/Alto da Glória) e ao sudeste (Batel/Água Verde) do centro de Curitiba configuram-se *novas áreas de centralidade urbana*. A localização dos modernos escritórios na cidade de Curitiba revela uma atividade que requer concentração espacial, o que gera uma área de centralidade especializada. A esta concentração morfológica e funcional, unem-se outras atividades terciárias complementares como as comerciais em diversos formatos, hotelaria, serviços especializados e gestão que, com suas respectivas lógicas de localização, reforçam a novas formas de centralidade terciária.

As hipóteses aqui levantadas oferecem alguns subsídios para a análise do processo de espacialização do terciário verticalizado e seu papel na formação da centralidade moderna na metrópole curitibana. Elas visam em primeiro lugar, destacar a complexidade no processo de ocupação do espaço urbano, marcado por desigualdades, contradições e conflitos na reprodução espacial da metrópole. A análise dos eixos de expansão vertical do terciário revela uma atividade altamente seletiva e concentradora, modificando os conteúdos funcionais precedentes e redefinindo novos valores para os lugares urbanos.

Por outro lado, pretende-se expor a dinâmica da centralidade urbana, ou seja, os movimentos que a conformam, seus deslocamentos pelo espaço urbano, expansão, fortalecimento e/ou enfraquecimento. A centralidade urbana se reveste de materialidade enquanto ambiente construído, ao mesmo tempo em que se manifesta

como uma abstração no espaço. A noção de centro em sua complexidade apresenta-se assim como questão transversal nos diversos planos de análise urbana.

No plano social, a centralidade faz referência aos conteúdos da coletividade urbana, nos seus usos, no simbolismo dos lugares, pontos de reunião e encontros. Ela revela-se também como espaço dos poderes político, religioso e econômico, plenos de significados, que sobrepostos ou segregados, aglutinam e/ou repelem os demais aspectos da vida urbana.

No plano físico, caracteriza-se pela forma concentrada (horizontal e vertical) do espaço construído em suas diversas funcionalidades. Na metrópole, tal caracterização dissemina-se, assumindo diversas configurações morfológicas e produzindo novas formas de centralidade urbana.

No plano funcional, a centralidade refere-se principalmente à função do setor centro na estrutura urbana. Como tal, é o espaço hegemônico da dinâmica urbana, concentrador da riqueza e do poder. A centralidade refere-se ainda, às outras formas de aglomeração das atividades produtivas e dos postos de trabalho, que articulam a relação as diversas partes do espaço intraurbano. É sob este entendimento que se analisa uma parte específica do espaço urbano com grande valor na dinâmica econômica e social, na cidade de Curitiba e seu aglomerado metropolitano.

1.1 OBJETIVOS DO ESTUDO

Este estudo tem como principal objetivo compreender o processo de verticalização e concentração do setor terciário na estruturação do espaço urbano em Curitiba. De forma mais específica, procura-se conhecer a produção e a espacialização dos edifícios de escritórios, comerciais e corporativos na constituição morfológica e funcional da centralidade urbana. Ao analisar esse processo, a pesquisa apresenta como se desenvolveu cronologicamente e espacialmente a concentração vertical do setor terciário na área central da cidade.

Este trabalho visa, ainda, conhecer um fragmento específico da metrópole curitibana onde o direcionamento dos investimentos do setor imobiliário e do interesse empresarial define lugares urbanos diferenciados do ponto de vista funcional, morfológico e paisagístico. É o caso das concentrações de edifícios de

escritórios e empresariais que, em menor escala, reproduzem e evocam os centros de negócios das principais metrópoles. Neste sentido, o estudo pretende mostrar as formas específicas que assumem este processo em Curitiba, principalmente com a inserção recente de novos formatos e conteúdos imobiliários orientados para as atividades corporativas.

Assim, o trabalho que culmina nesta dissertação busca em primeiro lugar, gerar uma base de referência para estudos posteriores sobre a expansão da verticalização no setor terciário em outros setores de Curitiba e/ou aglomerado metropolitano. Em segundo lugar, pretende-se conhecer as especificidades e amplitude desse processo na transformação morfológica, funcional e social nos bairros centrais da cidade. Em terceiro lugar, busca-se contribuir com dados sobre a dimensão espacial do setor terciário verticalizado, oferecendo subsídios para estudos similares de caráter comparativo entre as metrópoles brasileiras. E, finalmente, esta pesquisa busca contribuir para reflexões sobre o posicionamento da capital paranaense no mundo dos negócios, no sistema urbano nacional e internacional, face à globalização da economia.

1.2 CONTEXTUALIZAÇÃO E REFERÊNCIAS PRELIMINARES

Curitiba é um destacado objeto de estudo¹ entre as metrópoles brasileiras, fato explicado em parte, pela implantação e repercussão do modelo de planejamento e de gestão urbana implantada a partir dos anos sessenta. Neste campo, vale a menção ao trabalho de Sánchez (1997), que analisa criticamente o processo de construção de uma imagem positiva de Curitiba sob diversos *slogans* entre as décadas de 70 e 90. Nesta linha crítica, a análise de Oliveira (2000) situa a experiência de planejamento urbano de Curitiba no contexto político municipal da época e as atuações de prefeitos, técnicos e empresários no processo de gestão de Curitiba. Menezes (1996) analisa o contexto urbanístico que precede e acompanha a institucionalização da questão ambiental em Curitiba.

A implantação do Plano Diretor de 1966 e seu impacto na estruturação do espaço urbano propiciou diversos estudos específicos, dirigidos à análise da nova

¹ As referências supracitadas representam uma pequena coletânea dos estudos e pesquisas acadêmicas até hoje realizados sobre Curitiba e que oferecem alguns subsídios para o presente trabalho.

configuração do uso de solo e zoneamento da cidade. Faz parte deste conjunto, o trabalho de Tremarin (2001) sobre o processo de ocupação e verticalização dos setores estruturais norte e sul de Curitiba. Tema que também foi tratado numa abordagem sobre a área metropolitana de Curitiba por Pilotto (2010). Sobre esta autora, importa especialmente o capítulo sobre o Centro de Curitiba, sua origem, crescimento e deslocamento. Um aspecto a ser destacado e de grande importância para o presente estudo é a consideração de que o processo de verticalização do Centro determinou sua expansão (PILOTTO, 2010, p. 87).

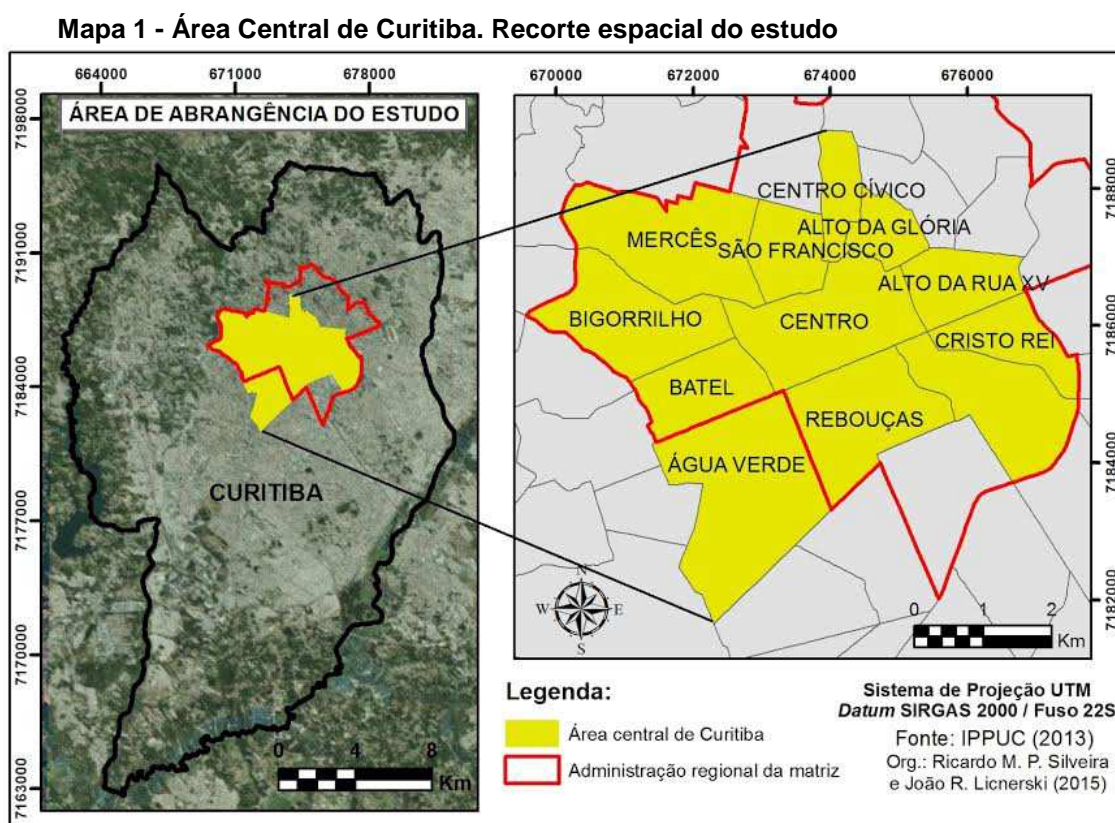
A questão da centralidade urbana em Curitiba foi escassamente contemplada nos estudos dos elementos componentes da estrutura urbana. Além, das referências acima citadas, a dissertação de Lineu Bley (1982) é a pesquisa mais relevante sobre a evolução histórica do Centro de Curitiba. Este autor propõe uma periodização compreendida em três etapas entre o início do povoamento até a década de 1980. Estes trabalhos serão discutidos nos capítulos dois e três.

A centralidade em Curitiba foi tratada por outros autores visando incluir enfoques sociológicos à dinâmica dos centros urbanos. Neste rol, Gadens *et al.* (2007) constatam que, apesar do declínio demográfico nos compartimentos centrais das metrópoles brasileiras, a centralidade permanece sustentada pelas manifestações sociais e por aquelas instituições que caracterizam as funções centrais urbanas.

Esta breve contextualização permitiu situar o objeto de estudo proposto e os procedimentos metodológicos adotados nesta pesquisa. Visto desde uma perspectiva ampla, os estudos existentes sobre verticalização urbana em Curitiba apresentam novas possibilidades de análises, atualizações ou mesmo revisões. A pressão do mercado imobiliário por adensar e verticalizar bairros residenciais de baixa ou média densidade; a consolidação dos Eixos Estruturais e a implantação de novos eixos noutras áreas da cidade; o processo de ocupação e transformação no âmbito de abrangência da Operação Urbana Consorciada - Linha Verde (OUC - Linha Verde) são possibilidades de estudos para os quais pode contribuir esta dissertação.

1.3 ABORDAGEM TEÓRICA E PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa teve como ponto de partida a definição do recorte espacial. Inicialmente, consideraram-se todos os bairros componentes da ARM- Administração Regional da Matriz como área central de Curitiba. Dado a grande extensão desta divisão administrativa e dado que a principal concentração terciária encontra-se no centro da cidade e no seu entorno, optou-se por um recorte espacial restrito aos limites institucionais do Centro de Curitiba, ou ZC - Zona Central, e os bairros circundantes² (MAPA 01).



A segunda etapa da pesquisa consistiu em realizar um levantamento e mapeamento da localização dos edifícios de escritórios, comerciais e corporativos nesse conjunto de bairros. Foram selecionados somente aqueles acima de três

² São os seguintes bairros que compõem o âmbito deste estudo: ZC- Zona Centro e os bairros do Alto da Glória, Alto da Rua XV, Água Verde, Batel, Bigorriho, Cristo Rei, Jardim Botânico, Mercês e Rebouças.

pavimentos e concebidos para as atividades comerciais, de gestão e burocráticas³. Esta etapa desenvolveu-se de forma variada. Primeiro, por observação direta, percorrendo todas as ruas do centro. Realizaram-se também consultas no *Google map* e nos *sites* das incorporadoras, construtoras e empresas do ramo imobiliário.

Os dados coletados foram organizados em ordem cronológica de implantação, com a finalidade de conhecer a espacialização do terciário vertical no tempo e de identificar os principais eixos de concentração⁴ (MAPA 02). Estabeleceu-se como recorte temporal a década de 1930 - data de construção do primeiro edifício para uso terciário- até a conclusão desta pesquisa, em 2015. Esta fase permitiu reunir dados empíricos para a análise do desenvolvimento temporal e espacial da verticalização terciária na área central de Curitiba. Trata-se de um conjunto de dados relevantes que elucidam a amplitude da atual mancha do terciário vertical, o que possibilita analisar distintos níveis de consolidação e as potencialidades de expansão.

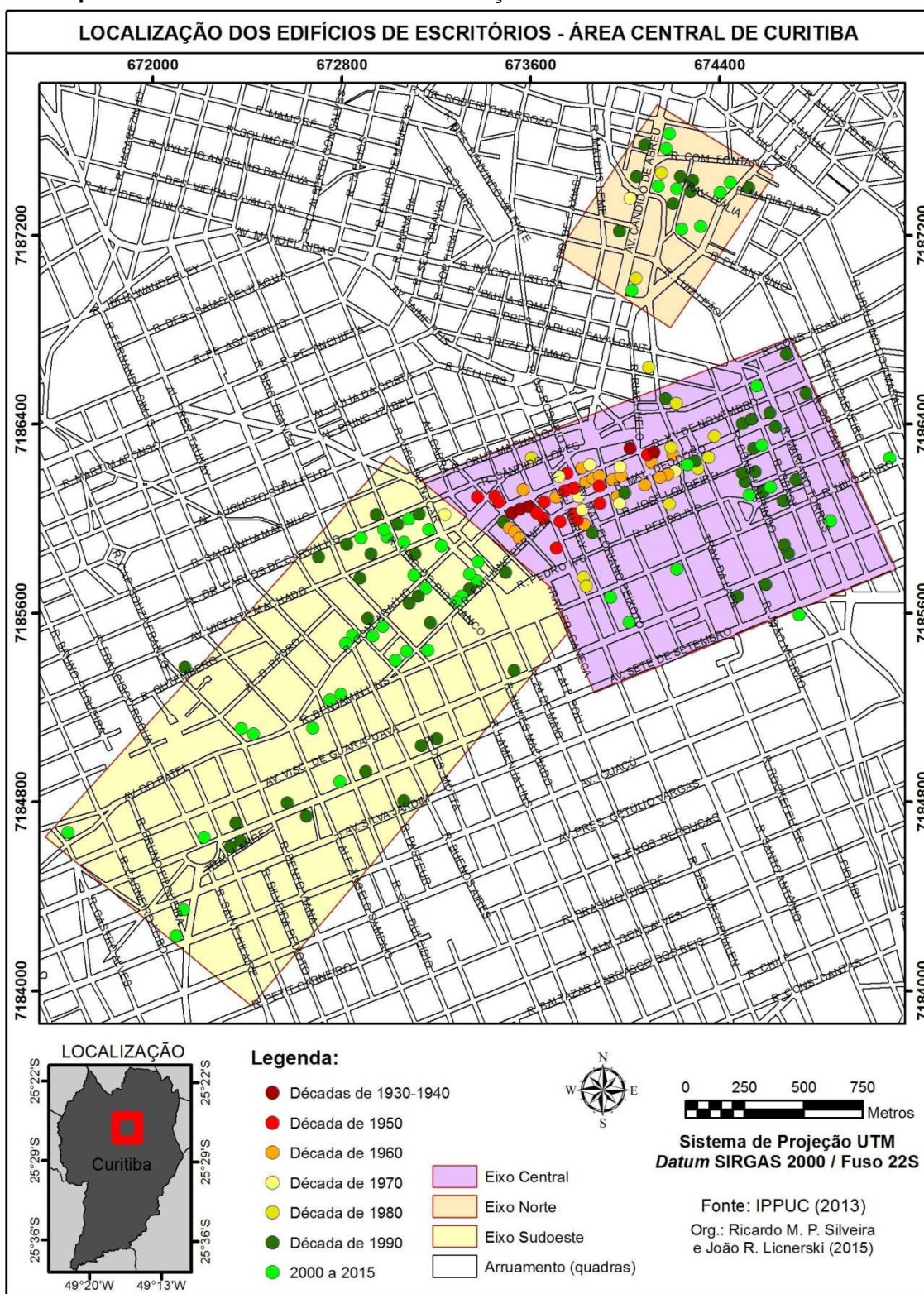
Assim, a quarta etapa consistiu em identificar os principais vetores ou eixos⁵ de concentração e crescimento da verticalização terciária, a partir dos procedimentos anteriores. Com isso, foi possível verificar a espacialidade deste processo e definir assim os três âmbitos espaciais de análise pormenorizada demarcados no mapa 02. Convém destacar que o estudo enfoca somente as principais “manchas terciárias”, que no caso do processo de expansão ocorrido após os anos setenta, envolvem distintos bairros da área central de Curitiba.

³ Nesta pesquisa, excluíram-se edifícios das instituições públicas e aqueles edifícios destinados à hotelaria. Embora sejam de uso terciário, não seguem a mesma dinâmica imobiliária de oferta de espaços comerciais e residenciais, mediante operações de incorporação imobiliária.

⁴ O levantamento cronológico dos dados coletados foi obtido de diversas formas: Utilizou-se como principal fonte de dados o Relatório mensal de Alvarás de construção da Prefeitura Municipal de Curitiba, complementado por consultas às fichas técnicas dos edifícios disponíveis para locação e/ou venda em diversos *sites* de agências imobiliárias, além de informações obtidas em cadernos imobiliários dos principais periódicos.

⁵ Neste estudo, entende-se por eixos ou vetores de expansão, uma forma de ocupação linear do espaço urbano por determinadas atividades ou tipologias edilícias. Esta linearidade não se restringe a uma única via estruturante, mas abrange vias paralelas e transversais.

Mapa 2 - Área Central de Curitiba. Localização dos edifícios de escritórios



A pesquisa contida nesta dissertação, como já foi citado anteriormente, tem como objeto as principais áreas de concentração da atividade terciária vertical em Curitiba. O trabalho aborda um segmento específico do setor terciário - aquele

relacionado às atividades burocráticas, diretivas, de gestão ou dos serviços especializados – e suas demandas por espaços verticalizados e centrais. Busca-se compreender como ocorreu o desenvolvimento espacial da verticalização terciária numa perspectiva histórica desde a primeira metade do século XX até a atualidade.

Procura-se ainda, compreender como este processo modificou o conteúdo morfológico e funcional do centro urbano, e como sua expansão definiu novas áreas de centralidade urbana. O edifício vertical de escritórios é o componente fundamental deste processo por sua capacidade de concentrar diversas atividades e sua aglomeração no espaço urbano configura uma forma de centralidade urbana moderna e verticalizada.

Para alcançar o objetivo deste estudo, utilizou-se em primeiro lugar uma abordagem genérica sobre o espaço urbano, sua complexidade estrutural e os processos sociais que incidem na sua transformação, desenvolvidos por Corrêa (2002,2011). Os conceitos e tópicos apresentados pelo autor possibilitaram um melhor entendimento do processo socioespacial em questão e contribuíram para articular o arcabouço teórico da pesquisa. Convém neste momento destacá-los:

O primeiro conceito-chave é *espaço urbano*. Segundo Corrêa, o espaço urbano pode ser apreendido de diferentes maneiras.

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é em realidade, a *organização espacial* da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano. (CORRÊA, 2002, p. 7)

O espaço urbano se apresenta como um espaço fragmentado e articulado, e que o autor o caracteriza da seguinte forma:

A articulação manifesta-se (...) de modo menos visível. No capitalismo, manifesta-se através das relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimento de capital, mais-valia, salários, juros, rendas, envolvendo ainda a prática do poder e da ideologia. Estas relações espaciais são de natureza social, tendo como matriz a própria sociedade de classes e seus processos. As relações espaciais integram, ainda que diferentemente, as diversas partes da cidade, unindo-as em um conjunto articulado cujo núcleo de articulação tem sido, tradicionalmente, o centro da cidade. (CORRÊA, 2002, p. 8)

Finalmente, o espaço urbano é também condicionante da sociedade. “O condicionamento se dá mediante o papel que as obras fixadas pelo homem, as formas espaciais, desempenham na reprodução das condições de produção e das relações de produção”. (CORRÊA, 2002, p. 8-9)

Estas três caracterizações do espaço urbano conduzem a uma reflexão sobre o componente social do espaço urbano. A questão que se coloca aqui diz respeito aos agentes sociais que produzem a cidade. Como destaca Corrêa:

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. (CORRÊA, 2002, P. 11)

O espaço como produto social, como um sistema de relações sociais cuja materialidade reflete como espaço geográfico, no sentido em que elaboraram os geógrafos de inspiração marxista, constitui a representação mais recente do espaço como objeto da geografia. Desde a Geografia, porém na trajetória marcada por Lefebvre na obra *produção do espaço*, se perfila a construção teórica do espaço geográfico. (CARLOS, 2011, p. 53-72).

Os limites do capital (Harvey, 2013) é a obra que aborda o elo entre a produção do espaço com o processo de acumulação, no sentido de criar um capital fixo para alcançar o processo de acumulação. Para Harvey, as estruturas espaciais respondem ao processo de produção social. Produção que ele situa como um momento ativo dentro da dinâmica temporal de acumulação e reprodução social própria do capitalismo.

De acordo com este autor, o espaço aparece como capital fixo vinculado ao processo de produção, influenciado tanto pelos investimentos como pela circulação de capitais. Estes determinam diferenças nos custos e benefícios que afetam o desenvolvimento das forças produtivas. Afetam também os próprios capitalistas segundo sua localização, ao depreciar o capital fixo existente, como por exemplo, as infra- estruturas de transportes.

Um dos temas centrais neste sentido refere-se às vantagens de localização que representam um benefício excedente ou mais-valia que favorece a

determinados capitalistas e prejudicam outros. O resultado é um desenvolvimento geográfico desigual e a reestruturação permanente do espaço econômico capitalista.

Harvey esclarece que o espaço pode ser considerado capital fixo de tipo independente, pela singularidade das formas de circulação de capital no setor imobiliário. Neste setor, atuam desde proprietários de solo, receptores de renda, promotores, que participam da renda de solo, e também os construtores que obtêm um benefício empresarial e financeiro. A renda do solo constitui o componente que dirige o capital e o trabalho, modelando a divisão geográfica do trabalho e a organização espacial da reprodução social. A renda aparece como uma força de interesse que se identifica com determinados atributos de localização, o que explica movimentos de especulação na criação de novas configurações espaciais vitais para a sobrevivência do capitalismo (HARVEY, 2003).

O objeto de estudo nesta pesquisa, os processos de verticalização urbana e concentração do terciário no espaço da cidade contemporânea considera, ainda que de forma secundária, as relações entre o espaço urbano e seus agentes produtores. Estas relações de interação são de natureza biunívoca, ou seja, o espaço condiciona a ação dos agentes e estes o produzem continuamente. Neste sentido, como destaca Carlos (2001) “o espaço é condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda a sua multiplicidade” (CARLOS, 2011, p. 11).

No longo e infundável processo de organização do espaço o Homem estabeleceu um conjunto de práticas através das quais são criadas, mantidas, desfeitas e refeitas as formas e as interações espaciais. São as *práticas espaciais*, isto é, um conjunto de ações espacialmente localizadas que impactam diretamente sobre o espaço, alternando-o no todo ou em parte preservando-o suas formas e interações espaciais. [...] As práticas espaciais são ações que contribuem para garantir os diversos projetos (CORRÊA, 2011, p. 35).

O terceiro ponto, e mais importante tema de discussão desta pesquisa, se refere aos processos socioespaciais e formas espaciais. Estes conceitos são fundamentais para o entendimento dos processos de concentração espacial das atividades urbanas e a definição de novos pólos especializados. Na visão de Corrêa (2001),

Entre processos sociais, de um lado, e as formas espaciais, de outro, aparece um elemento mediatizador que viabiliza que os processos sociais originem as formas espaciais. Este elemento viabilizador constitui-se em um conjunto de forças atuantes ao longo do tempo, postas em ação pelos

diversos agentes modeladores, e que permitem localizações e realocações das atividades e da população na cidade. São os processos espaciais, responsáveis imediatos pela organização espacial desigual do mutável da cidade capitalista. (CORRÊA, 2001, p. 36)

Em definitivo, cabe ainda ressaltar que a apreensão da estrutura da cidade passa por identificar as relações entre os processos espaciais e suas respectivas formas, que conforme Corrêa (2001, p. 37) são as seguintes:

- (a) centralização e a área central;
- (b) descentralização e os núcleos secundários;
- (c) coesão e as áreas especializadas;
- (d) segregação e as áreas sociais;
- (e) dinâmica espacial da segregação;
- (f) inércia e as áreas cristalizadas.

A grande cidade capitalista é o lugar privilegiado da ocorrência de uma série de processos sociais, entre os quais a acumulação de capital e a reprodução social têm sua importância básica, Estes processos criam funções e formas espaciais, ou seja, criam atividades e suas materializações, cuja distribuição espacial constitui a própria organização espacial urbana. (CORRÊA, 2001, p.36)

Desse ponto de vista, o desenvolvimento de vetores ou eixos de expansão e concentração terciária no espaço urbano, explica-se pelos processos espaciais de natureza social. Surge assim a noção de “espaço estratégico ou potencial” para a efetividade econômica de uma determinada atividade. Esta constatação nos conduz a duas questões fundamentais para esta pesquisa. A primeira refere-se à *seletividade espacial* no processo de organização das atividades humanas no espaço:

No processo de organização de seu espaço o Homem age seletivamente. Decide sobre um determinado lugar segundo este apresenta atributos julgados de interesse de acordo com os diversos projetos estabelecidos. A fertilidade do solo, um sítio defensivo, a proximidade da matéria-prima, o acesso ao mercado consumidor ou a presença de um porto, de uma força de trabalho não qualificada e sindicalmente pouco ativa, são alguns dos atributos que podem levar a localizações seletivas (CORRÊA, 2010, p. 36).

O processo decisório para a implantação de grandes empreendimentos orientados principalmente ao setor terciário requer uma avaliação de critérios de localização e de mercado. Fatores como a disponibilidade de solo urbano, infra-

estrutura existente, acessibilidade, oferta de equipamentos urbanos e de serviços especializados, condições ambientais e sociais favoráveis às relações comerciais e dos negócios entre outros, constituem um elenco que orienta as práticas espaciais de ocupação do solo na perspectiva econômica da valorização e ampliação do capital no processo de produção do espaço.

O direcionamento para setores urbanos específicos de grandes edificações de alto padrão construtivo e arquitetônico que abrigam atividades terciárias e de serviços especializados revela uma tendência à concentração espacial e à especialização funcional, caracterizando áreas de centralidade urbana. A noção de *centralidade* é outra categoria espacial de interesse nesta pesquisa. Seu entendimento exige amplitude analítica, admitindo o surgimento de novas formas espaciais, que por suas características morfológicas, funcionais e sociais, reproduzem em escala reduzida atributos do centro principal.

Por último, convém traçar algumas considerações gerais sobre o que se entende por setor terciário. D'entremont (1997) o define como o setor econômico vinculado às atividades de distribuição de serviços de todos os tipos. Sua expansão e diversificação devem-se aos processos próprios da economia e da sociedade que no momento atual conduzem à consolidação de um novo paradigma socioeconômico para todo o mundo. Para o autor, a principal característica deste setor econômico é o fator de produção trabalho. "O trabalho se perfila como o grande bem econômico do novo milênio, como recurso essencial para assentar a economia moderna, que deste modo se desvincula do mundo físico e se orienta para um mundo mais propriamente humano" (D'ENTREMONT, 1997, p. 317-118).

Neste sentido, Bell (1976) destaca a importância dos serviços na definição de uma nova sociedade pós-industrial,

Una sociedad post-industrial se basa en los servicios. En consecuencia, es un juego entre personas. Lo que cuenta no es la fuerza bruta, o la energía, sino la información. La persona clave es el profesional, pues está equipado, por su educación y preparación, para proporcionar los tipos de especialización cuya demanda aumenta en la sociedad post-industrial. Si una sociedad industrial se define por la cantidad de bienes que indican un nivel de vida, la sociedad post-industrial se define por la calidad de la vida tal como se mide por los servicios y comodidades – salud, educación, diversiones y las artes – que ahora son premios deseables y posibles para todos (BELL, 1976, p. 152)

Esta pesquisa se estrutura em quatro capítulos. Na introdução, apresentam-se os objetivos, questões norteadoras, contextualização, metodologia e a abordagem teórica adotada.

O Capítulo 02, “A verticalização e a centralidade urbana”, expõe os principais tópicos teóricos referentes à verticalização do espaço urbano, orientados à compreensão do processo de concentração vertical das atividades terciárias e seu papel na configuração morfológica e funcional da centralidade urbana.

No Capítulo 03, “A verticalização terciária e a centralidade urbana em Curitiba”, apresenta-se o processo histórico da produção e espacialização dos espaços verticalizados para as atividades terciárias – edifícios de escritórios, comerciais e corporativos – no centro de Curitiba entre a década de 30 até a atualidade. O objetivo aqui é analisar como este processo morfológico e funcional definiu o perfil atual da centralidade urbana.

O Capítulo 04, “Os novos eixos de expansão do terciário verticalizado”, analisa o processo de expansão da verticalização do setor terciário e a formação de novos pólos de centralidade urbana nas partes norte (Centro Cívico/Alto da Glória) e sudoeste do centro de Curitiba (Batel/Água verde).

O Capítulo 05, “Os novos produtos imobiliários para o setor terciário”, tem um caráter conclusivo e aborda a inserção recente dos novos formatos espaciais no mercado imobiliário de Curitiba, principalmente orientados ao segmento corporativo. São eles, os grandes projetos multifuncionais, os edifícios corporativos e os parques empresariais, e representam a nova fase da verticalização no setor terciário.

Por último, apresentam-se as Considerações Finais. Nesta seção, pretende-se destacar os aspectos relevantes do processo de verticalização na área central de Curitiba com base às questões norteadoras e às hipóteses levantadas na introdução deste trabalho. Em suas conclusões, a pesquisa coloca ainda algumas questões sobre o processo de expansão do terciário verticalizado numa perspectiva de futuro e possíveis linhas de investigação a serem desenvolvidas nesta temática.

2 A VERTICALIZAÇÃO E A CENTRALIDADE URBANA

Rascacielos y siglo XX son sinónimos; el edificio de gran altura es el sello de nuestra época. Como maravilla estructural que rompe los límites tradicionales de la persistente ambición humana de construir hasta los cielos, el rascacielos constituye el fenómeno arquitectónico más sorprendente de nuestro siglo (HUXTABLE, 1988, p. 7).

Neste capítulo discute-se o processo de *verticalização urbana* visando a compreensão das mudanças ocorridas na organização espacial das atividades do setor terciário no espaço intraurbano. O surgimento do edifício vertical para escritórios, e suas lógicas de concentração espacial, é analisado assim como uma particularidade no processo mais amplo de expansão vertical das cidades. A verticalização e concentração terciária, no atual dinâmica da produção imobiliária, apresentam-se como dois processos espaciais fundamentais para a compreensão da transformação dos centros urbanos e o desenvolvimento de novas formas de centralidade na metrópole contemporânea.

2.1 A VERTICALIZAÇÃO URBANA: CONSIDERAÇÕES GERAIS

A *verticalização urbana* como um processo construtivo que possibilitou a produção e multiplicação de solo urbano de forma concentrada, transformou significativamente o padrão de ocupação do espaço urbano e a paisagem. Tal processo teve grande repercussão na transformação morfológica e desenvolvimento das cidades brasileiras, refletindo novos modos de habitar e de trabalhos.

Neste sentido Costa (2000), salienta que “(...) a verticalização tem se caracterizado como elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos” (COSTA, 2000, p. 33).

A verticalização urbana marcou definitivamente o perfil das cidades brasileiras a partir das primeiras décadas do século XX. A introdução das novas técnicas construtivas, principalmente a do concreto armado, e das novas possibilidades de circulação vertical com o uso de elevadores, permitiu erigir edifícios em altura. Até então, a verticalidade se limitava a quatro ou cinco pavimentos num sistema de distribuição de cargas que resultava em paredes de vedação e estruturas espessas (HERVE, 2013, p. 187-200).

O processo inicial da verticalização edilícia no país ocorreu nas duas principais metrópoles. Em São Paulo, a Casa Médici construída em 1912 foi o primeiro edifício de escritório e um dos pioneiros no uso do concreto armado no Brasil alcançando cinco andares na Rua Líbero Badaró e nove na ladeira Dr. Falcão. No Rio de Janeiro, o primeiro arranha-céu residencial de 10 pavimentos foi edificado em 1925 na área da Cinelândia. Em 1928, o edifício-sede do jornal *A Noite*, de Joseph Gire e Elisiário Bahiana, com 22 andares, era então o edifício mais alto do mundo com estrutura de concreto. (SOMEKH, 1997, p. 83-88).

Enquanto objeto de investigações acadêmicas, a verticalização urbana passou a ser tema de pesquisa a partir dos anos 80⁶, período apontado por Fresca (2009) como de vertiginosa verticalização em algumas cidades médias brasileiras. Para esta autora, a intensificação desse processo se deve entre outros motivos:

A um contexto de profunda recessão, de perda de ritmo de desenvolvimento econômico-social que teve como marcos a elevada taxa de inflação e inúmeros planos econômicos para contê-la, já que a recessão havia sido colocada como a grande responsável pela não retomada do desenvolvimento. Dessa forma, as condições recessivas onde a inflação era apenas um mecanismo de defesa da economia, permitiram a expansão da construção civil, tendo na produção de edifícios a sua maior expressão, facilitada pelos intrincados mecanismos da ciranda financeira, sobretudo da década de 1980 (FRESCA, 2009, p.07).

As abordagens geográficas sobre a verticalização nas cidades do Brasil destacam suas potencialidades no processo de criação e multiplicação de solo, e nas possibilidades de produção e reprodução do capital, além da introdução de novos agentes sociais neste processo.

Frente às diferentes possibilidades de produção e reprodução do espaço urbano, ocorre inicialmente a expansão físico-territorial por intermédio de terras de uso rural ao uso urbano, via loteamentos, conjuntos habitacionais, entre outros. Contudo, dentre as inúmeras estratégias utilizadas para a reprodução do capital, tem se destacado a verticalização, cujo crescimento quantitativo e espacial apresenta peculiaridades que ao longo de seu processo vem alterando a paisagem urbana e o modo de viver nas cidades (TÖWS e MENDES, 2008).

⁶ Os principais estudos realizados sobre a verticalização nas grandes e médias cidades brasileiras encontram-se sistematizados no artigo: "O estudo da verticalização urbana como objeto da Geografia: Enfoques e perspectivas metodológicas", apresentada no I SEURB – I Simpósio de Estudos Urbanos: Desenvolvimento Regional e Dinâmica Ambiental, por Töws, Ricardo Luiz e Mendes, Cesar Miranda, em 2011.

A verticalização significa a possibilidade edificar mediante o uso de diversos sistemas construtivos e da técnica de circulação vertical.

A verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo da sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas, que interferem no processo, alterando a paisagem urbana (MENDES, 1992, p.30).

A questão da verticalização urbana focaliza atualmente particularidades e novas tendências de análise no âmbito da relação entre os agentes sociais e as novas formas de realização do capital.

Nesse sentido, a apreensão da verticalização e das relações com a incorporação imobiliária, acabou se vinculando no seio dessas novas tendências, gradativamente se tornaram uma forma privilegiada de um segmento fundamental da reprodução do capital no espaço, aliada a uma nova forma (modo) de morar, anteriormente estudada pela economia, engenharia, arquitetura e sociologia (TÓWS e MENDEZ, 2011, p.6).

Atualmente, sob o enfoque da produção do espaço, ganha importância o papel dos incorporadores imobiliários como os principais agentes sociais envolvidos na verticalização urbana. A atividade de incorporação dedica-se, sobretudo, à construção de edifícios verticais. A figura do incorporador assume uma função destacada na coordenação do processo produtivo no setor imobiliário. Sua função econômica é de disponibilizar terrenos para construir. É o agente que compra o terreno, decide o uso do solo e a camada de renda se destina o imóvel. Atua na obtenção do financiamento para a construção e comercialização do imóvel, além das questões relacionadas à viabilidade econômica, locacional e arquitetônica do imóvel (BOTELHO, 2007, p. 63).

A expansão vertical das cidades brasileiras apresenta pontos críticos em relação às formas de produção e apropriação do espaço urbano pelos diversos agentes sociais envolvidos. Como aponta Campos (1992), a verticalização possui um caráter especulativo e elitista. O mercado imobiliário, mediante a atuação dos empreendedores e construtores, pressiona para alterar as limitações legais impostas à verticalização e ao adensamento urbano, principalmente nas áreas centrais, sob o argumento de incrementar a oferta e assim abaratar os preços das áreas construídas disponíveis. Segundo o autor, esta prática nem sempre alcança este

objetivo, tampouco amplia o acesso das camadas sociais menos favorecidas aos bairros verticalizados.

Esses bairros verticais, por seu custo e localização na estrutura urbana são destinados às classes médias altas e ricas, que têm suficiente poder aquisitivo. Estes, por outro lado, por seu poder político, obtêm os recursos públicos necessários para contínua reconstrução dos serviços no local (CAMPOS, 1992, p. 58-59).

A verticalidade urbana adquire atualmente novos significados face à globalização da economia e ao novo contexto de competitividade urbana. A imagem da cidade verticalizada plena de arranha-céus envidraçados e padronizados representa um novo “produto urbano” a ser vendido ou apresentado ao mundo, símbolo do poder econômico (MUXÍ, 2004)

A questão da verticalização urbana exposta aqui visa destacá-la no processo de produção e reprodução do espaço urbano. A transformação espacial a partir do adensamento e da concentração vertical produz mudanças morfológicas e funcionais, gerando novas áreas de centralidade derivadas dos fatores de aglomeração, desdobrando e expandindo a imagem verticalizada do centro principal.

2.2 A PRODUÇÃO E A CONCENTRAÇÃO ESPACIAL DOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS /CORPORATIVOS NA ATUAL DINÂMICA IMOBILIÁRIA

O processo de verticalização urbana envolve distintas lógicas na produção e localização de edifícios, definindo uma segmentação do setor imobiliário para fins residenciais ou comerciais. Além das questões locais de oferta/demanda por imóveis próprias do mercado imobiliário e do dinamismo econômico, fatores como as limitações impostas pelo zoneamento e pelas leis de uso de solo ou a disponibilidade de solo incorporável, incidem na produção total de áreas construídas verticalizadas.

A questão que se coloca aqui visa destacar tal segmentação no sentido de compreender as lógicas econômicas que promovem a construção e a aglomeração de edifícios de escritórios e corporativos na atual dinâmica imobiliária. Tal questão possui dois desdobramentos analíticos. Por um lado, está a produção do edifício de escritório enquanto produto imobiliário específico, e por outro lado, a dinâmica que

envolve a sua concentração espacial no espaço urbano produzindo pólos de centralidade.

Um dos temas fundamentais que norteiam esta questão na atualidade, diz respeito ao modo como o capital se realiza por meio do processo de produção do espaço. Embora não seja objetivo deste trabalho explorar os aspectos gerais que sustentam o circuito do capital e sua repercussão espacial, convém destacar em especial o mecanismo de transferência de capitais de setores econômicos diversos e sua aplicação em novos produtos imobiliários.

Para isso, toma-se como referência a análise sobre a produção de edifícios de escritórios para locação na cidade de São Paulo (Carlos, 2011). Conforme a autora há uma mobilização de capitais outrora situados no setor produtivo industrial para o imobiliário com o objetivo de reprodução (CARLOS, 2011, 91-121).

A construção de escritórios destinados ao mercado de locação, visando à reprodução das frações do capital (o industrial ligado ao setor da construção objetivando o lucro, e o financiamento como consumação prática do capital bancário e fundiário), tem como pressuposto fundamental a efetivação do valor de troca (objetivo último daqueles que compram espaços de escritórios construídos com finalidade de investimento), pela possibilidade de realização do valor de uso, num momento em que as empresas precisam diminuir os custos alugando, e não comprando, seus imóveis. É assim que o uso, que está em estado latente nesse tipo de investimento, liga-se de modo inexorável à concretização do valor de troca (CARLOS, 2011, p. 115).

A segunda e mais importante questão refere-se à dinâmica espacial das atividades e funções urbanas que são fundamentalmente aquelas relacionadas ao setor terciário. No campo da Geografia Urbana⁷, elaborou-se uma série de formulações e modelos para explicar a relação que pode existir entre as características próprias destas atividades e funções e o espaço urbano propriamente dito. (Gottdiener, 1985, p. 35-76) Neste sentido, é freqüente falar em termos dos benefícios derivados de uma localização ótima das diferentes funções urbanas, conforme a noção das rendas de situação. Esta noção refere-se aos benefícios obtidos em relação ao valor da renda ou preço do solo num espaço urbano concreto, decorrente de sua localização espacial, ou seja, a acessibilidade das atividades que vão se estabelecer nesse espaço concreto (D'ENTREMONT, 1997, p.399)

Neste estudo, não se abordará os diversos modelos de distribuição das atividades e funções no espaço urbano propostos pela Geografia urbana.

Segundo a teoria clássica (Hurd,1903), o valor ou renda do solo (seu preço) se estabelece desde a periferia onde os preços são mais baixos em relação ao centro da cidade e é proporcional ao tamanho da cidade, ou seja, os preços do solo são mais altos quanto maior é a aglomeração. De acordo com a teoria econômica clássica, a distribuição das atividades dentro do espaço urbano se estabelece em função da competição que se dá entre os possíveis usos e destinos para solos concretos. Nos preços incidem fatores como a facilidade de transporte e a acessibilidade, justificando aumento do valor do solo em torno ao centro.

Harvey (1995) situa este processo em termos de produção da renda monopolista. Para o autor,

Toda renda se baseia no poder monopolista dos proprietários privados de determinadas porções do planeta [...] A renda monopolista surge porque os atores sociais podem aumentar seu fluxo de renda por muito tempo, em virtude do controle exclusivo sobre algum item, direta ou indiretamente, comerciável, que é, em alguns aspectos, crucial, único e irreplicável (HARVEY, 1995 , p.222.).

A centralidade seria, para o autor, a versão locacional da renda monopolista em relação à acessibilidade para alguma infra-estrutura ou a proximidade à uma atividade urbana muito concentrada ou de elevado valor.

De acordo com este princípio, a distribuição das atividades no espaço interno da cidade seguiria a lógica da centralidade. Atividades econômicas e sociais de alto padrão, como por exemplo, aquelas relacionadas às finanças, serviços especializados, funções diretivas, atividades culturais ou moradia de alta qualidade ocuparia áreas centrais, enquanto aquelas atividades comerciais de alcance local, menos qualificado ou regiões residenciais de baixa renda se situariam nas áreas periféricas. Assim, as áreas centrais estariam reservadas para as atividades cujo peso permite competir favoravelmente pelo alto valor ou preço do solo urbano, obrigando a construir em altura para compensar o grande investimento em adquirir terrenos no centro da cidade, como é o caso das concentrações de edifícios de escritórios ou comerciais.

No processo de expansão e descentralização funcional metropolitana, surgem novos pólos de centralidade associados à concentração de atividades terciárias verticalizadas fora das áreas centrais. Alguns casos analisados demonstram

distintas formas de associação entre o Estado e o Mercado imobiliário, favorecendo o capital privado em última instância (Savitch, 1989).

No caso de Nova Iorque, as atividades vinculadas ao setor financeiro reforçaram o mercado de espaços terciários potencializando a centralidade na parte sul de Manhattan no projeto emblemático de Battery Park City. Na Europa, a descentralização das atividades terciárias avançadas teve uma forte presença do setor imobiliário e público na promoção de grandes operações urbanísticas como a La Défense em Paris e o Docklands em Londres, condição determinante na definição destas como cidades globais (Savitch, 1989, Fainstein, 1994).

No Brasil, os estudos específicos sobre o processo de verticalização do setor terciário e sua dinâmica no espaço intra-urbano tem sido objeto de vários trabalhos, muitos deles voltados para a análise mais abrangente dos centros urbanos (Villaça, 2001, p. 237-284). Os estudos mais recentes sobre o processo de descentralização das atividades terciárias verticalizadas mediante grandes operações urbanas e da participação do setor público na mobilização do capital imobiliário teve uma especial incidência na cidade de São Paulo e foi objeto de distintos trabalhos que mostram o deslocamento e a criação em diversos momentos de novas centralidades urbanas.

Nesse processo, ocorreu, o deslocamento do “centro velho” para a Avenida Paulista, convertida em imagem e símbolo do poder econômico (Frúgoli, 2000, p. 113-133). Posteriormente houve a transformação em centro da Avenida Faria Lima (Carlos, 2001), e recentemente a constituição de um grande eixo de concentração de edifícios de escritórios na Avenida Carlos Berrini na parte sudoeste da capital paulista. (Frúgoli, 2000; Fix, 2007). Constata-se, no entanto, certa escassez de estudos que analisem os processos recentes de descentralização do setor terciário verticalizado nas metrópoles brasileiras de menor porte, o que faz desta pesquisa um estudo relevante.

A dinâmica da concentração espacial e da verticalização do setor terciário na metrópole contemporânea vista até agora, conduzem a uma questão mais ampla sobre o papel desses processos de natureza morfológica - funcional na estruturação urbana. Questão que envolve os novos conteúdos da centralidade urbana em todas suas dimensões.

2.3 A CENTRALIDADE URBANA

No processo atual de produção e reprodução do espaço metropolitano, impõe-se uma dinâmica que tende a redefinir a configuração estrutural do espaço urbano. No seu contínuo processo de transformação, surgem novas formas de organização e concentração das atividades urbanas capazes de promover a expansão da centralidade, porém, de forma fragmentada e diferenciada. Deste modo, a questão da centralidade na metrópole contemporânea apresenta-se complexa tanto por sua pluralidade morfológica como também pelo conjunto de processos que determinam sua formação, desenvolvimento, apogeu e decadência.

A ideia de centro ilumina a contradição centro-periferia e, com isso, a divisão social e técnica do trabalho no espaço que produz uma hierarquia espacial, distinguindo os lugares da metrópole no seio do processo de reprodução espacial desigual. A desigualdade do processo de reprodução do espaço urbano faz do centro o nó e conserva duas forças interligadas e poderosas: aquela do poder e riqueza e aquela da miséria. A questão da centralidade diz respeito à constituição de lugares como ponto de acumulação e atração de fluxos, centro mental e social que se define pela reunião e pelo encontro. (CARLOS, 2001, p. 177).

A cidade em sua totalidade atua como um centro que articula o seu espaço circundante, e ao mesmo tempo, congrega diversas formas de centralidades em seu interior. Lefebvre (1983) refere-se à centralidade como essencial ao fenômeno urbano no sentido em que centraliza todas as criações. Para o autor, a centralidade vincula-se à dialética que a constitui e a destrói. A cidade nada cria e contraditoriamente tudo cria. Nada pode existir sem intercâmbio, sem proximidade, sem relações.

No processo de implosão - explosão da cidade, a centralidade acentua-se, isto é, o centro histórico representa ainda o *locos* da administração, da decisão, da organização política, etc. O centro urbano principal da metrópole é aquele da decisão, que concentra informação e conhecimento – é teatro do espontâneo, forma elaborada de simultaneidade, mantendo seu conteúdo simbólico. Mas, de outro lado, assiste-se à constituição de uma pluralidade de centros (culturais, religiosos, simbólicos, de mercado etc.), ao mesmo tempo em que se estruturam as periferias, estendendo-se a perder de vista, englobando sempre novas áreas e extensões fragmentadas. Esses elementos revelam a metrópole polinucleada (CARLOS, 2001, p.177).

Por outro lado, Bourdin (2005) salienta que a experiência espacial dos indivíduos na metrópole contemporânea relaciona-se à abrangência das atividades

econômicas e de consumo no espaço urbano. O caráter coletivo dessas atividades em suas diversas formas de organização e tipologias representa o principal elemento dinamizador da vida urbana hoje. Este autor associa estas atividades à figura dos denominados lugares geradores – *les lieux g r rateurs* – da forma urbana e que alimentam a dinâmica de uso e consumo na cidade. (BOURDIN, 2005, p. 81-83).

De um ponto de vista mais amplo, as centralidades urbanas emergem do processo espontâneo ou induzido de diferencia o qualitativa e quantitativa no espaço urbano, definindo uma estrutura e uma dinâmica espacial. De fato, não   possível falar de centralidade onde há uniformidade espacial. Assim, a apreensão das múltiplas formas de centralidade urbana surge da análise do espaço urbano em sua natureza complexa, fragmentada e articulada.

A segregac o socioespacial e sua forma mais avançada e complexa de expressão, a fragmentac o socioespacial, são, contraditoriamente, os processos que negam e redefinem a centralidade. Transformam-na em centralidade segmentada social e funcionalmente, dispersa no território e difusa na representa o que elaboramos sobre a própria cidade e sobre a rede urbana, visto que a centralidade pode ser compreendida e apreendida em múltiplas escalas (SPÓSITO, 2011, p.138).

No processo de constitui o e organiza o do espaço da cidade, a segregac o socioespacial contribui para a configura o de setores urbanos diferenciados. Estes setores urbanos são unidades espaciais que desempenham uma determinada fun o na organiza o interna da cidade.   um enfoque que evidencia a diferencia o do espaço urbano por sua funcionalidade, ou seja, o papel que desempenha cada setor no conjunto urbano. Alguns setores urbanos possuem uma ou várias fun es, o que repercute distintamente no funcionamento da cidade (LEDRUT, 1987, p. 151-170).

Tradicionalmente, nos estudos da(s) centralidade(s) no espaço intraurbano, toma-se por referência um conjunto de características e elementos urbanos contidos no setor urbano que conhecemos como centro principal ou tradicional.   um setor urbano diferenciado e que devido   sua pluralidade funcional e sua complexidade socioespacial atua como um lugar hegemônico na dinâmica e na estrutura urbana. Para melhor abordar esta questão, propõe-se aqui uma análise da centralidade como uma no o transversal que articula diversas dimensões do urbano.

Em primeiro lugar, a dimensão social da centralidade refere-se aos diversos aspectos da vida urbana em sociedade. Ela encontra sua máxima expressão nas manifestações cívicas e aglomerações populares nos espaços públicos. A centralidade supõe a interação, a concentração e a integração social cotidiana, efetiva-se nas reuniões, nos atos culturais. Esta caracterização do centro faz com que este se converta também em um lugar de diversão e entretenimento pelo fato de ser centro, fonte incessante de espetáculos (LEDRUT, 1987, p. 175).

O centro é lugar mais democrático da cidade, pois congrega as atividades de interesse para todos os habitantes. É o ponto de máxima acessibilidade para uma grande parte da população. Neste sentido, a centralidade associa-se à urbanidade. O centro é o ponto de convergência, de aglomeração, de atividade e densidade.

(...) tudo que está no centro atende melhor o conjunto da cidade, e vice-versa: só atende melhor o conjunto da cidade aquilo que está no centro. É por isso que o centro é a mais justa e democrática localização para os equipamentos únicos, raros e/ou mais importantes da cidade (VILLAÇA, 2012, p. 92).

O centro possui uma dimensão política, econômica e religiosa e dispõe de uma força de atração (CHADOIN, 2004, p.51). A centralidade neste sentido associa-se à ideia de dominância exercida e materializada pelas diversas formas de poder. (VILLAÇA, 2012, p. 113-130). Para Villaça, no entanto, impõem-se novas formas de poder no espaço urbano não mais vinculadas àqueles políticos e religiosos do passado.

A cidade capitalista começa a surgir no século XVII e marca o início do progressivo domínio do capitalismo sobre os espaços urbanos. Nesse período, os centros urbanos começam a exaltar as conquistas e valores do capitalismo, especialmente o Estado Burguês. O poder religioso é relegado ao segundo plano, bem marcando a separação entre a Igreja e o Estado (VILLAÇA, 2012, p. 107)

A noção de dominância relaciona-se ao poder de influência. A centralidade caracteriza-se pela capacidade de determinados espaços, elementos ou lugares em exercerem algum tipo de influência sobre o entorno, e assim, gerarem dinâmicas espaciais e fluxos internos. Esta capacidade é variável no tempo e no espaço, o que indica o caráter dinâmico da centralidade urbana.

Villaça argumenta que no quadro da realidade das metrópoles brasileiras, a centralidade enquanto ponto de máxima acessibilidade e atividade sofreu variações devido à desigualdade de poderes político e econômico da população. Como salienta o autor,

Embora os centros tradicionais de nossas metrópoles tenham sempre sido – e, provavelmente, ainda sejam - o ponto de acessibilidade máxima para o conjunto da população da metrópole, eles não são mais o ponto de acessibilidade máxima para os mais ricos. Estão se tornando (ou já se tornaram) o ponto de acessibilidade máxima “apenas” para a maioria (os mais pobres). O poder com que os mais ricos atuam sobre o mercado (especialmente, o imobiliário) e sobre o poder político vai progressivamente fazendo com que essa elite procure transformar o seu ponto de acessibilidade máxima (o seu centro) em *centro da cidade* (VILLAÇA, 2012, p. 95).

O poder de influência e atração de um elemento ou setor urbano depende ainda da sua importância no conjunto da cidade, sua intensidade de uso, suas funções e de seu reconhecimento. Para Bertrand, a ideia de centro conforma-se a partir de uma imagem baseada na experiência, na percepção e inclusive no imaginário. (BERTRAND, 1981, p. 237). A centralidade é uma noção abstrata de centro associada à materialidade do espaço urbano. Se desde o exterior, a percepção do centro urbano tende a uniformizar-se, em seu interior o centro apresenta-se complexo e diferenciado.

Outra dimensão da centralidade é aquela que diz respeito à sua funcionalidade. O termo funcionalidade indica o papel que desempenha o elemento centro na organização urbana. Ledrut define “o *centro* como um setor que desempenha uma ou várias funções gerais. Quanto mais numerosas são as funções mais força possui o centro e mais abundantes são os movimentos entre o centro e o resto dos setores” (LEDRUT, 1987, p. 156).

Para Castells, o centro é uma parte da cidade delimitada espacialmente que desempenha uma função ao mesmo tempo integradora e simbólica. O centro é um espaço que, devido às características de sua ocupação, permite uma coordenação das atividades urbanas, uma identificação simbólica e organizada dessas atividades, e a criação das condições necessárias para a comunicação entre os atores (CASTELLS, 1976, 168-169).

O aspecto funcional da centralidade relaciona-se ainda às atividades econômicas predominantes que concentradas no espaço formam um centro. No

campo da Geografia, surgiram dois conceitos-chave para definir o papel dos serviços na organização espacial: os *lugares centrais* e a *centralidade*. Formulados por Christaller em 1933, os *lugares centrais* referem-se aos núcleos que servem para abastecer a suas respectivas regiões em bens e serviços. Os distintos graus e capacidades de um núcleo em oferecê-los definem os diferentes níveis de *centralidade*. (D'ENTREMONT, 1997, p. 429).

O setor terciário em sua multiplicidade de atividades e serviços produz distintas dinâmicas de organização e localização no espaço urbano. A concentração espacial e especialização são as principais características deste setor econômico. A Geografia Urbana tratou de sistematizar as diversas atividades terciárias em terminologias que expressam o seu caráter concentrador. Surgiram assim, nomenclaturas como Centro Comercial, Centro Direcional ou Centro Terciário. A alta concentração de edifícios de escritórios nas áreas centrais das metrópoles americanas produziu uma tipologia específica de aglomeração terciária denominada CBD – *Central Business District*. (FORD, 1994, p. 10-63)

Que atividades urbanas caracterizam o centro tradicional e as novas formas de centralidade atualmente?

(...) no modo capitalista de produção, a faceta econômica é aquela que domina a sociedade. As forças do mercado e a aglomeração dos estabelecimentos de comércio e serviços representam o domínio do econômico nos centros das cidades capitalistas, e acabarão dominando e ofuscando as antigas forças sustentadoras dos centros metropolitanos (VILLAÇA, 2012 p. 113-114).

Villaça agrega que o centro da cidade tipicamente capitalista se caracteriza pela atividade privada de comércio e serviços, pela propriedade da terra urbana e pelo mercado imobiliário (VILLAÇA, 2012, p. 110).

A terceira dimensão da centralidade urbana faz referência às diversas formas de concentração espacial (horizontal e vertical) no espaço urbano. É a materialização dos processos socioespaciais que constituem os centros urbanos principais e secundários. A centralidade, como já foi mencionada anteriormente, se manifesta no processo contínuo de diferenciação espacial. A centralidade acentua-se em áreas de alta densidade e concentradas. A verticalidade urbana permite congrega em espaços reduzidos grande quantidade de atividades e funções urbanas.

O centro é o lugar de elevada concentração de elementos urbanos e de máxima acessibilidade em oposição a um espaço periférico menos denso. No entanto, a centralidade como unidade física relativamente delimitada não deve ser entendida como resultado de um processo de acumulação de diversos elementos no espaço. É necessário que estes elementos sejam significativos para a vida urbana e que sejam capazes de gerar dinâmicas espaciais centrípetas e centrífugas próprias da centralidade. Neste sentido, o centro da cidade pode ser caracterizado por sua natureza concentradora de valores coletivos.

El espacio colectivo de una ciudad puede ser definido como el sistema unitario de espacios y de edificios englobados en el territorio urbanizado que tienen una incidencia sobre la vida colectiva, que definen un uso común para amplios estratos de la población y que constituyen la sede y los lugares de su experiencia colectiva (CERASI, 1990, p. 87).

Sobre a questão específica abordada nesta pesquisa, o processo de reprodução do espaço urbano se efetiva na transformação morfológica - funcional dos setores urbanos mediante a verticalização e da mudança de usos e atividades predominantes. Nesse processo, características dos lugares centrais num contexto intraurbano, tendem a expandir-se pelo espaço da cidade, modificando os padrões de uso do solo e densidades, produzindo assim, novas áreas de centralidade urbana.

3 A CENTRALIDADE URBANA DE CURITIBA

O objetivo deste capítulo é conhecer o processo da verticalização, concentração e expansão do setor terciário no centro de Curitiba. Procura-se assim, identificar como este processo morfológico e funcional contribuiu para a formação de uma centralidade urbana de feição moderna, terciária e verticalizada na cidade de Curitiba. Para melhor estudá-lo, propõe-se uma divisão em três momentos: Gênese do centro urbano, o início e o desenvolvimento do processo de verticalização do setor terciário do centro da cidade e finalmente o estado atual e as perspectivas de expansão da verticalização neste setor urbano.

1º momento: Gênese e desenvolvimento do centro de Curitiba. 1855-1920.

Este momento corresponde à gênese do centro de Curitiba em torno à Praça da Matriz (atual Praça Tiradentes) até a década de 1920 com o “deslocamento” da centralidade para a Avenida João Pessoa (atual Avenida Luiz Xavier) e para a Rua XV de Novembro. É o período prévio ao processo de verticalização em Curitiba.

2º momento: A verticalização do setor terciário no centro de Curitiba. 1920-1990.

O segundo momento refere-se ao início e desenvolvimento do processo de verticalização no centro de Curitiba. O marco inicial desse processo é o conjunto de edifícios construídos nos últimos anos da década de 1920 e começo dos anos 30 na Avenida Luiz Xavier. Posteriormente, define-se o “Eixo XV de novembro – Marechal Deodoro” como a principal área de concentração de edifícios de escritórios, comerciais e sedes bancárias de Curitiba, cuja consolidação ocorreu na década de 90.

3º momento: a expansão terciária na parte sul do centro de Curitiba. 1980-2015

O último corresponde ao processo de ampliação da verticalidade entre o Eixo Marechal Deodoro e o Setor Estrutural - Centro ao longo da Avenida Sete de Setembro. Este processo tem se desenvolvido nos vetores transversais o que tende a consolidar o processo de verticalização no centro de Curitiba.

3.1 ANTECEDENTES: A GÊNESE DO CENTRO URBANO DE CURITIBA. 1855-1920

O período compreendido entre a segunda metade do século XIX e as primeiras décadas do século XX é visto aqui como aquele em que se forma a gênese do espaço urbano de Curitiba e posteriormente por um processo de expansão e diferenciação morfológica- funcional define-se sua centralidade urbana.

Ao ser designada capital da recém criada província do Paraná em 1854, Curitiba contava com uma população superior a 4.000 habitantes e uma incipiente estrutura urbana da época colonial articulada em torno ao Largo da Matriz. A condição de capital requeria a criação de novos elementos urbanos como destaca Garcez:

A Província se instala e no início resume suas funções ao mínimo, arrecadando impostos, oferecendo segurança pública e reforçando o cumprimento das leis e das decisões das autoridades. Mas logo uma ação governamental mais ativa se faz presente e as transformações têm início. A ação seleciona, no centro da dinâmica de funcionamento da sociedade, um projeto moldado no aumento da produção de bens simultaneamente com a construção de escolas, teatro, hospital, biblioteca pública, mercado, etc. (GARCEZ, 2006, p.49).

Uma das questões cruciais da época provincial era a do desenvolvimento econômico, cuja alternativa passava por desenvolver um sistema de comunicação.

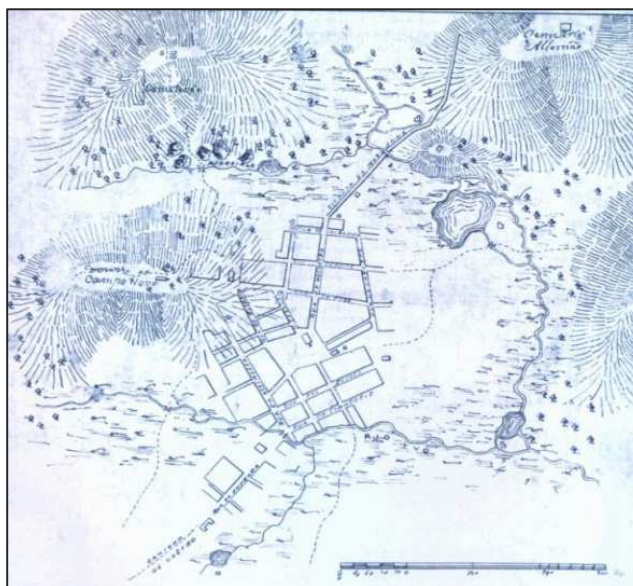
As primeiras medidas e todas as demais subsequentes das autoridades provinciais concentraram os recursos em estradas, inicialmente na Estrada da Graciosa em direção ao Porto de Paranaguá, depois para o interior e para as províncias vizinhas. Às estradas carroçáveis seguiu-se a Estrada de Ferro Curitiba – Antonina - Paranaguá, obra importante que permitiu um passo para a evolução de um capitalismo agromercantil para um capitalismo neo-industrial, baseado não mais no trânsito e comercialização de gado, mas no beneficiamento e transformação das duas maiores riquezas do planalto curitibano, ou seja, a erva-mate e a madeira. (GARCEZ, 2006, p.49).

O sistema de comunicação e os atrativos do sítio favoreceram o desenvolvimento econômico de Curitiba e conseqüentemente o seu crescimento demográfico e urbano. “As vias de comunicação regionais de transporte constituem o mais poderoso elemento na atração urbana” (VILLAÇA, 2012, p. 85). Ao estar mais integrada ao seu espaço regional, Curitiba através das vias regionais, alcança assim melhores condições de acessibilidade.

O espaço urbano de Curitiba naquele período se estruturava em torno da Praça da Matriz num perímetro limitado ao sul pela Rua das Flores, à oeste pela Rua da Assembléia, ao leste estava o Mercado Municipal (Praça Generoso Marques) e ao norte pelo Largo da ordem. Já naquele período surgiram as primeiras determinações sobre a altura das edificações. Em decorrência do novo Código de Posturas do ano 1829, questões relativas à altura das edificações estabeleciam a proibição de erigir casas com menos de dezoito palmos nas principais ruas. (GARCEZ, 2006, p.46). (fig. 01)

Em 1863, a Praça da matriz tinha 43 casas e o sobrado da cadeia, nas ruas atrás da Matriz havia 63 casas. A Rua das Flores já era a mais intensamente construída, com 40 edificações, além de outras 18 em construção. A partir do núcleo central a cidade se expandia ao longo do século XIX, principalmente ao norte da Praça da Matriz e ao sul da Rua das Flores. (GARCEZ, 2006, P.65).

Figura 1 - Mapa de Curitiba -1860



Fonte: Boletim Casa Romário Martins

O deslocamento da centralidade urbana em Curitiba da Praça Tiradentes (Antiga Praça da Matriz) para a Rua XV de novembro ocorreu nas primeiras décadas do século XX na esteira dos grandes projetos de modernização viária e da ampliação e diversificação comercial. As obras do novo calçamento em concreto asfáltico, iluminação, a ocupação por refinados sobrados e pelo comércio fizeram da XV o coração da cidade (fig. 02) (GARCEZ, 2006, p. 66-68). Curitiba vivia um momento de progresso e modernização como destaca este autor:

A Rua 15, com a Cinelândia, era uma típica rua republicana (ausentes de edificações religiosas), povoada com alternativas profanas como cafés, bares, restaurantes, magazines, jornais, bilhares, os desfiles militares por ocasião das festas da independência e os desfiles escolares diante do palanque instalado na Avenida João Pessoa, onde ficavam as autoridades (GARCEZ, 2006, p. 67).

Figura 2 - Rua 15 de Novembro – 1910



Fonte: Boletim Casa Romário Martins

Figura 3 - Avenida Luiz Xavier-Cinelândia



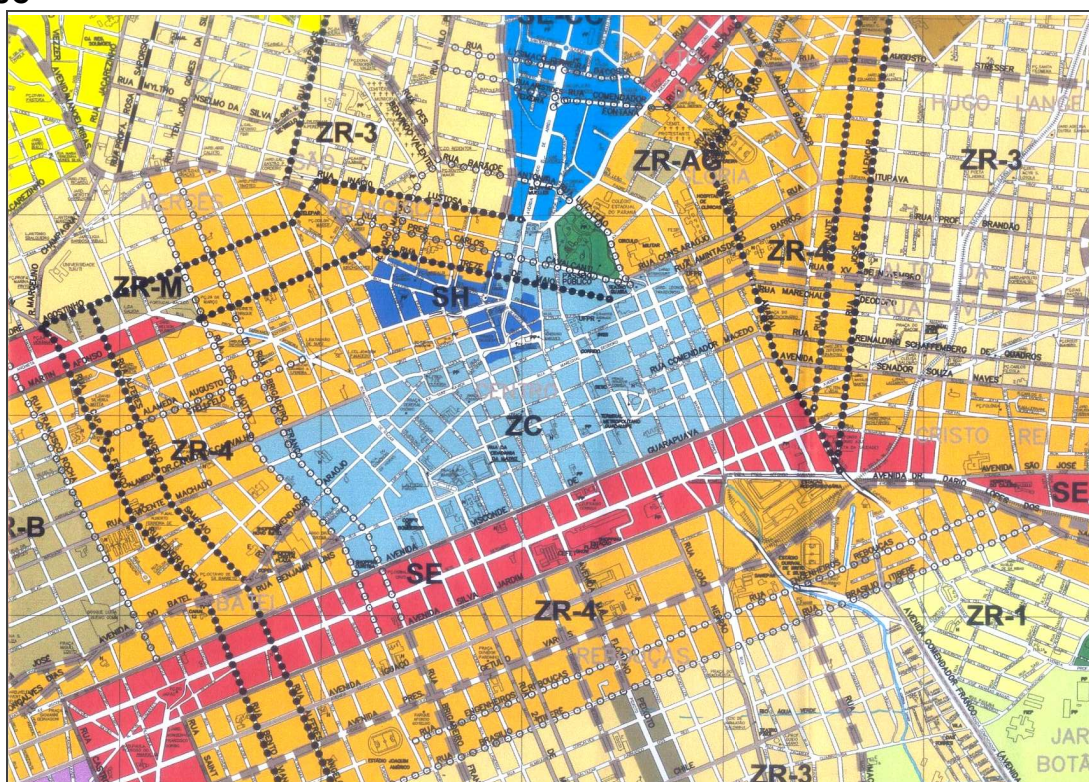
Fonte: Boletim Casa Romário Martins.

As imagens acima registram dois momentos na Rua XV de Novembro. Entre o começo do século passado e anos 40, a modernização urbana manifesta-se no novo estilo de vida, nos modos de transportes e nas novas pautas espaciais do trabalho e da moradia possibilitada pela verticalidade. A Rua XV de novembro se converteu nos anos 40 no principal eixo de vida urbana e principal centro comercial de Curitiba.

Do ponto de vista institucional, a área estabelecida como centro de Curitiba foi delimitada somente na década de setenta, através da Lei nº 5.234/75 e ocupa uma área equivalente a 1.94 km. Segundo esta lei, ficou definida com Zona Centro – ZC

a área compreendida entre a Avenida Visconde de Guarapuava, Rua Doutor Faivre, Rua Conselheiro Araújo, Rua Carlos Cavalcanti, Rua Pres. Faria, Rua Inácio Lustosa, Rua Mateus Leme, SH- Setor Histórico, Rua Cruz Machado, Rua Carlos de Carvalho e Desembargador Motta. O mapa 03 mostra a atual delimitação da ZC- Zona Centro, conforme estabelecido na Lei nº 9.800 de 03/01/2000.

Mapa 3 - Zoneamento de uso de solo do Município de Curitiba- Zona Centro. Fonte: IPPUC



3.2 A ORIGEM DA VERTICALIZAÇÃO EM CURITIBA: DÉCADA DE 30-40

A verticalização em Curitiba inicia-se na década de 30, vinte anos após a construção dos primeiros “arranha-céus” no Brasil, principalmente nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. O processo inicial da verticalização edilícia no país ocorreu nas duas principais metrópoles. Em São Paulo, a Casa Médici construída em 1912 foi o primeiro edifício de escritórios e um dos pioneiros no uso do concreto armado no Brasil, alcançando cinco andares na Rua Líbero Badaró e nove na ladeira Dr. Falcão. No Rio de Janeiro, o primeiro arranha-céu residencial de dez pavimentos foi edificado em 1925 na área da Cinelândia. Em 1928, o edifício-sede do Jornal *A noite*, de Joseph Gire e Elisiário Bahiana, com vinte e dois andares, era

então o edifício mais alto do mundo em estrutura de concreto (SOMEKH, 1997, p. 83-88).

Esta autora analisa o contexto em que este processo ocorre no país tomando como referência da cidade de São Paulo.

A emergência da verticalização em São Paulo resulta da conjunção de uma série de condicionantes. A cidade passa a concentrar população e atividades, requerendo novas configurações espaciais. A atividade industrial, ampliando a divisão técnica do trabalho, necessita de novos espaços de escritórios. O desenvolvimento tecnológico decorre de novas necessidades: estruturas de concreto e conseqüente provisão de cimento, além da disseminação dos elevadores. A divisão social do trabalho requer novos agentes. O capital imobiliário, em fase de constituição, exige a multiplicação do solo urbano (verticalização), muito mais em função de uma estratégia de valorização, que se compõe com a subdivisão do solo urbano (loteamento), do que efetivamente pela valorização fundiária da metrópole, incipiente (SOMEKH, 1997 p.65).

Em Curitiba, a verticalização inicia-se com a construção do Edifício Moreira Garcêz localizado na esquina da Avenida Luiz Xavier com a Rua Voluntários da Pátria. Considerado o primeiro “arranha-céu” da cidade, nasceu do empreendimento do Engenheiro João Moreira Garcêz e então prefeito de Curitiba. Executado pela Companhia Constructora Nacional S.A., a obra durou 13 anos sendo concluída somente em 1937. Projetado para ser um hotel de luxo prevendo cinco pavimentos, acabou por abrigar funções comerciais, salas de espetáculos, cassino, cinema e sede do Consulado da Alemanha, alcançando finalmente oito pavimentos. Segundo o arquiteto Eduardo Guimarães, coordenador das obras de restauração e conservação, o edifício foi projetado em 1925, no mesmo ano em que começa em Paris o movimento *Art Deco* e representou a melhor tradução deste movimento artístico no Brasil (CRUZ, 1991, p. 139-169). (figura 04).

Figura 4 - Edifício Moreira Garcês, 1936



Fonte: Boletim Casa Romário Martins.

O edifício mais alto de Curitiba nos anos 30, o Edifício Moreira Garcês tinha outro concorrente edificado na década anterior na mesma quadra: O Palácio Avenida que seguia a mesma linguagem arquitetônica dominante na Rua XV, era considerado um dos edifícios mais importantes da época. A ocupação de diversos lotes e sua localização numa esquina aumentava a escala da convencional tipologia de comércio no térreo e residência nos pavimentos superiores. (GNOATO, 2009, p.40).

O principal eixo comercial verticalizado de Curitiba na época completava-se com o Grande Hotel Moderno (Braz Hotel) edificado nos anos 40, entre o Palácio Avenida e o Edifício Moreira Garcês. Neste período ergue-se o Edifício Curitiba no número 75 da mesma via, formando uma sequência de edificações de altura semelhante. A Avenida Luiz Xavier entre as Praças Osório e a Travessa Oliveira Belo configurava o primeiro núcleo de verticalização terciária em Curitiba no final da década de 40.

Este período inicial da verticalização em Curitiba coincidiu com a atuação das primeiras empresas construtoras na cidade, como destaca Silva (2000).

No ramo da construção civil, as duas grandes firmas construtoras do Paraná, ambas fundadas no início da década de 1930, *Gutierrez, Paula & Munhoz* e *Irmãos Thá*, colaboraram para ampliar os investimentos de

ervateiros e madeireiros no espaço urbano. Atuavam em todo gênero de construções fossem elas militares, edifícios públicos, residências, indústrias, obras rodoviárias e ferroviárias. (SILVA, 2000, p. 246).

Na década de 30 não havia déficit habitacional e Curitiba possuía cerca de 80 mil habitantes. Contudo, inicia-se uma etapa de verticalização e modernização no setor residencial implantado de forma dispersa pelo Centro de Curitiba. Já na década de 40, Avenida Luiz Xavier e a XV de Novembro perdem a hegemonia como o trecho mais verticalizado da cidade. Os edifícios Nossa Senhora da Luz (1940) na Praça Tiradentes, o Pizzatto (1940) na Rua Conselheiro Laurindo esquina com o Passeio Público são dois exemplos do processo de disseminação de edifícios para moradia com mais de cinco andares no centro de Curitiba. . Trata-se do primeiro período de expansão da construção vertical em Curitiba como relata Silva (2000):

O mercado imobiliário da cidade de Curitiba nos anos 30 e 40 foi marcado pela expansão da verticalização na área central. Interesses públicos voltados para a estética da cidade favorecem os interesses dos proprietários pela desapropriação e pela construção. Foi uma política que favoreceu a classe média. O governo do Paraná foi autoritário e centralizador das decisões e dos investimentos, seguindo o regime ditatorial do período histórico. A elite, sobretudo, ocupou os postos públicos que cresciam ano a ano. A Complexidade da representatividade do funcionalismo acabou sendo um entrave para a expansão da rede de infraestrutura e serviços da cidade. (SILVA, 2000, p. 253).

Em 1947, Romeu Paulo da Costa projeta o Edifício Marumbi para a *Construtora Gutierrez, Paula & Munhoz*. Este edifício está localizado na Praça Santos Andrade, com quatro apartamentos por andar, em doze pavimentos, e térreo destinado ao comércio foi o primeiro condomínio residencial de Curitiba e um dos edifícios residenciais mais altos da época. Seguindo a mesma linguagem arquitetônica, o Edifício Perrone (1950) na Rua Riachuelo fazendo esquina com a Rua São Francisco, supera o Marumbi em número de pavimentos. (GNOATO, 2009, p. 108-109).

Figura 5 - Praça Tiradentes - década de 1940



Fonte: Boletim Casa Romário Martins.

3.3 A VERTICALIZAÇÃO DO SETOR TERCIÁRIO NO CENTRO DE CURITIBA

Na década de 50 os primeiros edifícios verticais não residenciais começaram a ser construídos em Curitiba. No terreno onde ficava a antiga sede do Clube Curitibano, na Rua XV de Novembro, esquina com a Rua Barão do Rio Branco, ergueu-se o prédio que, na época, foi considerado um dos mais altos da cidade. Este foi superado em altura após a inauguração do edifício Eduardo VII em 1953 na Praça Tiradentes, embora projetado como residencial, foi transformado posteriormente em hotel. A figura 05 mostra a concentração de edifícios na região da Avenida Luiz Xavier, anterior à construção do Hotel Eduardo VII.

Curitiba teve uma importante expansão dos grandes edifícios de escritórios nesta década concentrados principalmente no entorno das Praças Osório e Zacarias. Surgiu assim, o primeiro centro terciário verticalizado na cidade. O edifício mais emblemático deste período foi o Edifício ASA, concluído em 1955 pela construtora Aranha S.A. Foi o primeiro prédio de Curitiba a reunir num mesmo bloco, salas comerciais e unidades residenciais, prelúdio dos edifícios multiusos atuais. Deste período e nesta localização surgiram grandes edifícios de escritórios, apresentados no quadro abaixo.

Quadro 1 - Edifícios de escritórios construídos na década de 50

Nome	Localização	Ano de construção
1. Edifício Lustosa	Rua XV Novembro, 556	1950
2. Edifício Dante Aligheri	Rua Des. Westphalen, 15	1950
3. Edifício Mauá	Rua José Loureiro, 15	1950
4. Edifício Cel. Quinco Cabral	Rua Emiliano Pernetá, 10	1951
5. Edifício Pedro Demeterco	Rua Dr. Muricy, 541	1953
6. Edifício João Alfredo	Praça Zacarias, 80	1953
7. Edifício Wawel	Praça Osório, 400	1954
8. Edifício Guilherme Weiss	Travessa Oliveira Belo, 67	1954
9. Ed. Sede Social Clube Curitibano	Rua Br. Rio Branco, 63	1955
10. Edifício Souza Naves	Rua Cândido Lopes, 171	1955
11. Edifício Arthur Hauer	Praça Osório, 268	1956
12. Edifício Augusta	Rua Doutor Muricy, 650	1956
13. Edifício Manuel de Macedo	Avenida Mal. Floriano, 96	1956
14. Edifício ASA	Praça Osório, 475	1959
Total: 14		

FONTE: Diversas, org. (AUTOR, 2015)

Os primeiros anos da década de sessenta, ocorreu a primeira expansão dos edifícios de escritórios em direção ao leste do centro através da Rua Marechal Deodoro. Conhecida como Rua do Comércio no final do século XIX, é o principal eixo de circulação que cruza o centro de leste a oeste, e o mais importante centro comercial e financeiro de Curitiba até hoje. A figura 06 tomada no ano de 2015 mostra o ponto em que iniciou o processo de expansão ao leste, no entorno da Praça Zacarias.

Figura 6 - Rua Marechal Deodoro - 2015

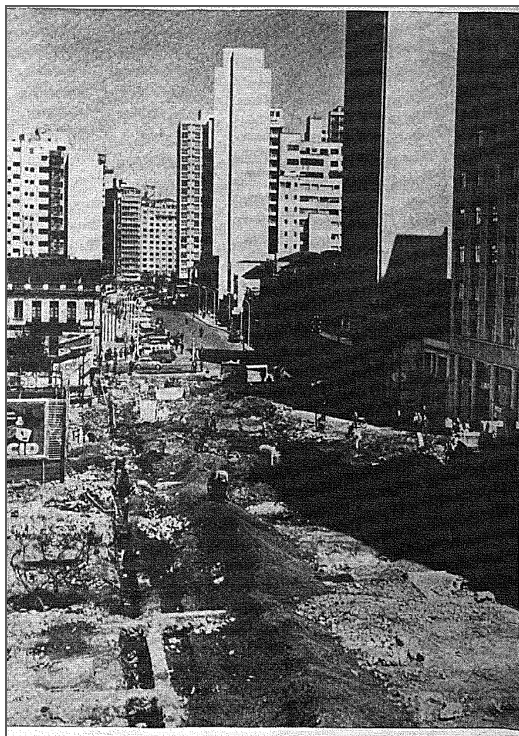
Fonte: autor (2015)

Esta expansão ao leste ocorreu após a realização das obras de alargamento e modernização da Rua Marechal Deodoro previstas no Plano Agache foram uma

das primeiras intervenções da URBS⁸. A imagem 07 seguir apresenta o andamento das obras viárias e o aspecto da verticalização no entorno do da Praça Zacarias por volta de 1965.

O projeto da rua incorporou avanços tecnológicos no dimensionamento do pavimento, na qualidade do revestimento asfáltico das pistas de rolamento previstas para longa duração e controle de qualidade permanente durante as obras. A iluminação pública foi feita com lâmpadas de vapor, sustentadas por meio de postes curvos, acessas ou apagadas por um sistema automático sensível à intensidade de luz do dia. Todos os cabos e dutos foram enterrados ao longo dos passeios em canaletas de fácil visitação para inspeção e manutenção. Paisagismo composto por blocos de cimento de desenho exclusivo, arborização com espécies botânicas apropriadas para resistir às condições locais, sinalização horizontal e vertical moderna e funcional, completam o projeto da rua (GARCEZ, 2006, p. 103).

Figura 7 - Rua Marechal Deodoro- década de 60



Fonte: Revista Panorama, nº 160, set. 1965, p. 51

Com as obras de modernização e alargamento nos anos 60, a Rua Marechal Deodoro se transformou na localização mais valorizada para a implantação de grandes torres de escritórios e bancários da capital. Neste ponto surgiram dois importantes edifícios ligados ao setor bancário e corporativo: O Edifício–Sede da Caixa Econômica Federal do ano de 1967, obra de Rubens Meister e o edifício

⁸ A Companhia de Urbanização de Curitiba (URBS) foi criada na década de 60, com o objetivo de realizar um conjunto de obras que propiciasse a modernização dos métodos de execução e a adoção de avançados conceitos de gerenciamento das obras públicas.

Banrisul de 62, ambos os edifícios na esquina com a Rua Marechal Floriano, marcando o caráter de centro financeiro na capital. O processo de verticalização e concentração terciária da Rua Marechal Deodoro e XV de novembro se intensificaram durante a década de sessenta e nos primeiros anos de setenta. O quadro 02 na página seguinte apresenta uma listagem de todos os edifícios de escritórios e comerciais que formam o Eixo Marechal –XV de Novembro ou Eixo Central.

Quadro 2 - Edifícios de escritórios – Eixo Central –Décadas de 1960-1970

Nome	Localização	Ano de construção
1. Edifício Acácia	Praça Zacarias, 46	1960
2. Edifício Minas Gerais	Rua XV de novembro, 270	1960
3. Edifício Duca Lacerda	R. Br. do Rio Branco, 63	1963
4. Ed. Banco Nacional do Comércio	Rua Monsenhor Celso, 151	1963
5. Edifício Banrisul	Avenida Mal. Floriano, 228	1964
6. Edifício Lattes	Rua Marechal Deodoro, 228	1964
7. Edifício Bradesco	Rua Marechal Deodoro, 211	1964
8. Edifício Bantiba	Avenida Mal. Floriano, 170	1965
9. Edifício Odindo Amaral	Rua Marechal Deodoro, 220	1965
10. Edifício Casa do madeiro	Rua Doutor Muricy, 475	1965
11. Edifício Atalaia	Rua Marechal Deodoro, 344	1967
12. Edifício Nosso Banco	Rua Marechal Deodoro, 253	1968
13. Edifício Arnaldo Thá	Rua Marechal Deodoro, 235	1968
11. Edifício Glaser	Rua Marechal Deodoro, 51	1969
12. Edifício Br. Rio Branco	Rua Br. Rio Branco, 67	1969
13. Edifício Império	Rua Marechal Deodoro, 500	1969
14. Edifício Pugsley	Rua Monsenhor Celso, 211	1969
15. Edifício Laponte	Av. Marechal Floriano, 114	1969
16. Edifício Jaime Canet	Rua Vol. da Pátria, 295	1969
17. Edifício Walkyria	Rua Marechal Deodoro, 430	1970
18. Edifício Ascensão Fernandes	Rua XV de Novembro, 279	1971
19. Edifício Antônio B. Ribas	R. Voluntários da Pátria, 295	1971
20. Edifício Jacob Woinski	Rua XV de Novembro, 297	1974
21. Edifício Capital	Rua Monsenhor Celso, 151	1974
22. Edifício Augusto Hauer	Rua XV de Novembro, 551	1975
23. Edifício Tibaji	Rua Marechal Deodoro, 314	1976
24. Edifício Mercantil	Rua XV de Novembro, 326	1977
25. Ed. Nerina Caillet	Rua Marechal Deodoro, 497	1978
Total: 25		

Fonte: diversas, org.: autor (2015)

Na segunda metade dos anos setenta, no entanto, iniciou-se um processo mais amplo de expansão dos prédios de escritórios na área central de Curitiba. Até então, o eixo linear formado pelas ruas Marechal Deodoro, XV de Novembro e outras vias transversais, entre as Praças Osório e Santos Andrade, era o único pólo de concentração terciária vertical na cidade. A análise dos dados levantados sobre a distribuição cronológica dos edifícios de escritórios na área central de Curitiba,

sistematizados no mapa 04, permite afirmar que este processo teve o seu desenvolvimento inicial dentro dos limites da Zona Centro, e de forma pontual noutros bairros da área central. Quais são as explicações para compreender o processo de descentralização mais generalizada neste segmento do mercado imobiliário?

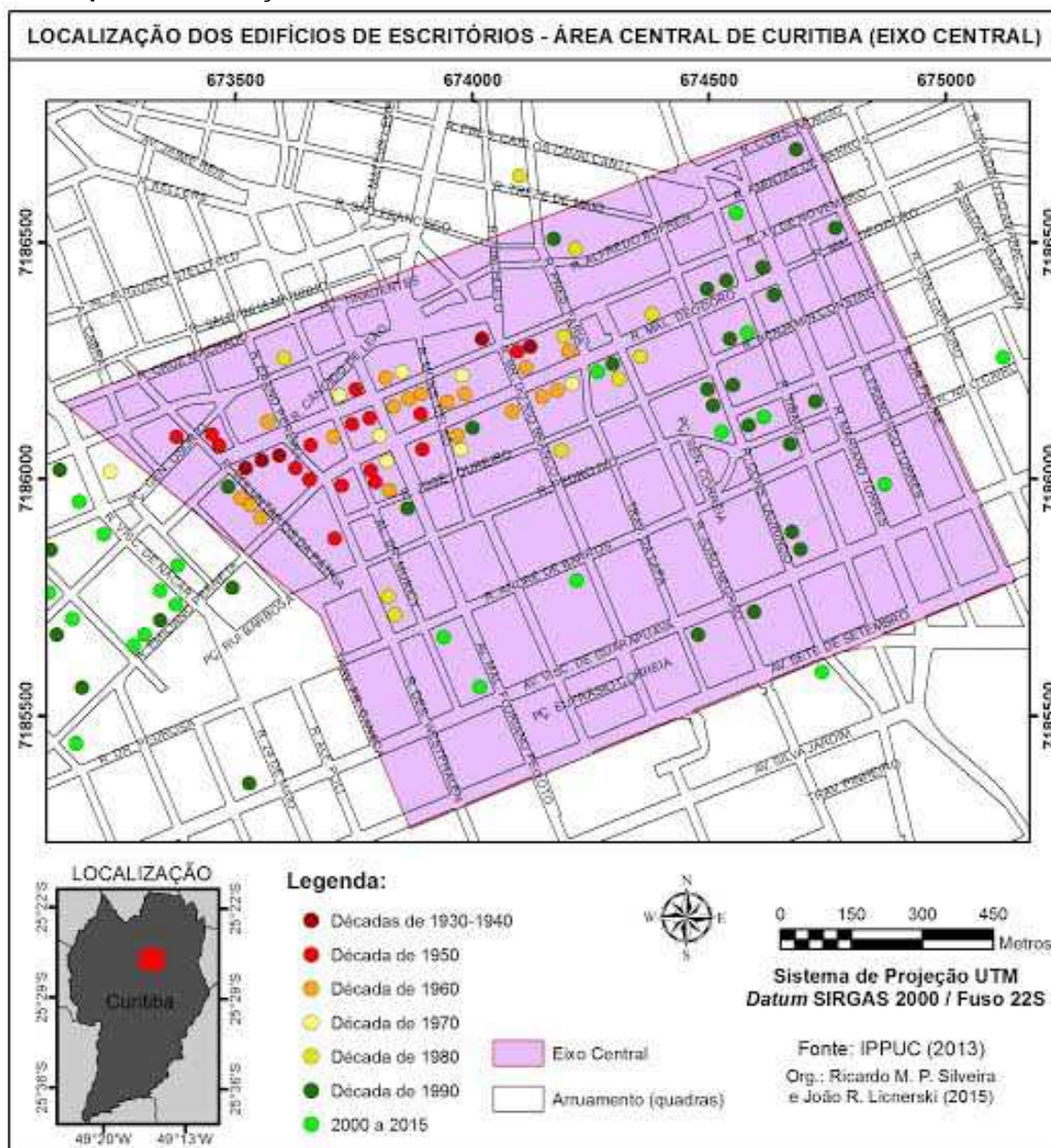
Na década de sessenta, o centro de Curitiba apresentava problemas de congestionamento provocado pela excessiva concentração de atividades e o uso intensivo de automóveis privados. As obras de alargamento das principais vias do centro realizadas nesta época, previstas no Plano Agache, não foram suficientes para solucionar os conflitos de circulação motorizada no local. O centro não era somente ponto de partida e chegada nos movimentos diários entre residência e trabalho, mas atuava também como lugar de passagem entre os distintos setores da cidade.

Este fato ameaçava a viabilidade do próprio centro urbano como principal ponto em oferecer serviços a toda cidade em crescimento. Este quadro de saturação funcional e congestionamento circulatório contribuíram para a formulação de um novo modelo de cidade que atenuasse e distribuísse a excessiva concentração urbana contida no espaço central.

O Plano Diretor de Curitiba de 1966 estabeleceu como objetivo principal a mudança da conformação radial de crescimento da cidade para um modelo linear de alta densidade para a expansão urbana (Setores Estruturais). O transporte de massa, o uso intensivo do solo e o sistema viário foram os componentes dos instrumentos utilizados para alcançar este objetivo. Uma das pautas da política urbana que norteava o Plano Diretor era o de definir um novo modelo de estrutura e desenvolvimento urbano capaz de descongestionar e preservar o centro tradicional. Neste sentido, Os Setores Estruturais tinham como função principal a difusão linear da centralidade tradicional.

Na década de setenta, as obras de fechamento da Rua XV de Novembro para a circulação de veículos e a intensiva verticalização da Rua Marechal Deodoro da década precedente apontavam para um quadro mais amplo de desconcentração dos novos investimentos no centro de Curitiba, principalmente em alguns eixos transversais. (Mapa 04). Este período coincide também com a construção dos primeiros edifícios de escritórios e na parte oeste do centro e no bairro do Centro Cívico, questão analisada no próximo capítulo.

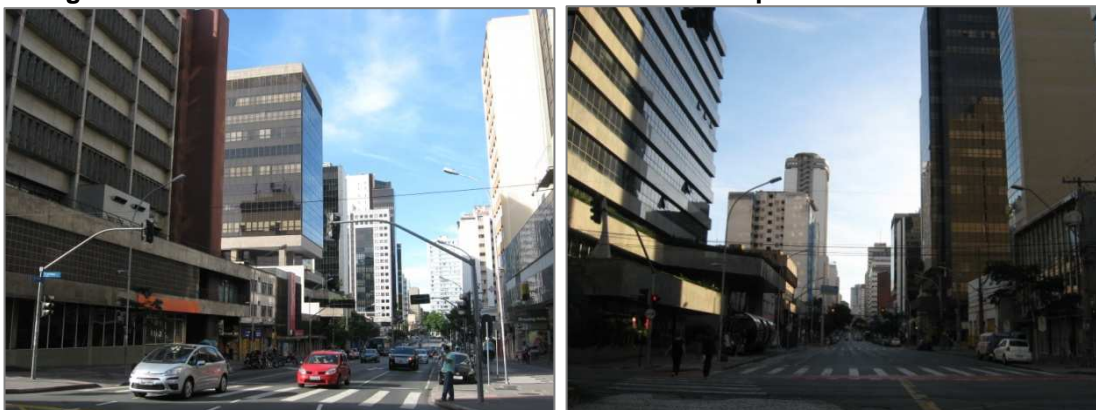
Mapa 4 - Localização dos edifícios de escritórios- Eixo Central



Na década de 1980, a expansão da verticalização na Rua Marechal Deodoro em direção ao leste foi retomada. Até então, a maioria dos grandes prédios de escritórios se concentrava entre a Rua Dr. Muricy e Travessa da Lapa. Uma das principais edificações deste período é emblemático CCI- Centro Comercial Itália, concluído em 1982 e considerado o edifício mais alto de Curitiba na época (36 pavimentos). Inspirado no Edifício Itália de São Paulo, conhecido hoje como Shopping Itália, possuía salas de cinemas e um espaço para restaurante, com vistas panorâmicas na cobertura.

A implantação do Centro Comercial Itália não significou uma ocupação imediata do trecho compreendido entre a Rua João Negrão e a Avenida Mariano Torres. Somente em 1987 inauguram-se o Centro Empresarial Muralha e a sede do CitiBank em Curitiba no número 717 da Marechal Deodoro. Uma possível explicação para esta fato foi a concorrência dos novos eixos de expansão do terciário nas partes norte e sudoeste iniciada na metade dos anos setenta, em pleno desenvolvimento nesta época. Com base nos dados de construção dos edifícios de escritórios desse trecho, pode-se concluir que efetivamente a partir de 1990, houve a intensificação no número de lançamentos imobiliários (quadro nº 06) e um significativo incremento de superfícies para locação, com o uso de novas tipologias no trecho final da Rua Marechal Deodoro. As figuras a seguir ilustram o aspecto atual da Rua Marechal Deodoro.

Figura 8- Rua Marechal Deodoro. Trecho Travessa da Lapa -Mariano Torres



Fonte: autor (2015)

Quadro 3 - Edifícios de escritórios. Eixo Marechal Deodoro-1980-1990

Edifícios	Data	Área locável total Nº pavimentos	Endereço
1. Centro Comercial Itália	1982	16.380,00 m2/ 36	Deodoro, 630
2. Centro Empresarial Muralha	1987	6.110,00 m2 /13	Deodoro, 717
3. The World	1990	5.662,00 m2/19	Deodoro, 857
4. Center Tower	1994	10.488,00 m2/19	Deodoro, 869
5. Edifício Patriarca	1994	3.600,00 m2/09	Deodoro, 950
6. Edifício Apolo	1998	1.449,00 m2/09	Deodoro, 945

Fonte: www.buildings.com.br, org: autor (2015)

Esta última expansão do terciário em direção à Avenida Mariano Torres estimulou a instalação de agências bancárias no local em busca de novas e modernas instalações. Neste período, houve a reestruturação do sistema bancário no país após o Plano Real cujo resultado foi uma maior concentração no setor e a desaparecimento de diversas entidades bancárias de menor porte (Corazza,2000). O trecho entre a Rua João Negrão e a Avenida Mariano Torres converte-se assim na maior aglomeração bancária de Curitiba. Em sua aparência, a paisagem construída nesta parte do centro reproduz os padrões estéticos próprios no mundo dos negócios. Grandes volumes e superfícies envidraçadas fazem parte de um novo repertório que conforma a imagem corporativa, elemento chave no processo de comercialização de espaços para escritórios e comerciais.

Figura 9 - Avenida Mariano Torres



Fonte: autor (2015)

3.4 A EXPANSÃO DA VERTICALIZAÇÃO TERCIÁRIA AO SUL DO CENTRO DE CURITIBA

Paralelamente ao processo de consolidação da Rua Marechal Deodoro como principal eixo terciário de Curitiba surgiu, no início dos anos noventa, um novo vetor de expansão de menores proporções, ao longo da Rua Conselheiro Laurindo em direção ao bairro do Rebouças. Diferentemente dos padrões de ocupação na região da Marechal Deodoro onde as alturas superam os dez pavimentos, predominam aí edifícios que não ultrapassam os doze pavimentos, e em sua maioria apresentam padrões arquitetônicos diferenciados (quadro 04).

A proximidade ao Terminal Guadalupe – principal terminal de transporte coletivo para a área metropolitana de Curitiba- determina o caráter do lugar e das

atividades da região, caracterizadas por um comércio e serviços denominados “populares”. Ocorreu também a proliferação de pequenas empresas de estacionamentos devido à escassez de espaços nas vias públicas e a intensa concentração de atividades no centro.

Embora a região não esteja excessivamente adensada, constatam-se diversos conflitos entre fluxo viário e usos. A Rua Conselheiro Laurindo funciona como uma das vias de acesso da região sul do município ao centro da cidade e ao Terminal Guadalupe. O intenso fluxo de veículos e ônibus influencia negativamente as condições ambientais do local caracterizadas pela contaminação acústica, sensação de saturação e degradação urbana.

A concentração de edifícios de escritórios principalmente na Rua Conselheiro Laurindo, Tibagi e, mais recentemente, na Rua Comendador Macedo, demonstra a tendência de verticalização ao sul do centro, porém a um menor ritmo que noutros setores da cidade. A área de concentração de edifícios comerciais da Rua Conselheiro Laurindo e vias transversais configuram um vetor que conecta o principal eixo terciário de Curitiba ao Setor Estrutural Centro (SE-Centro) na parte sul da zona central. As figuras a seguir, mostram o aspecto atual do local em questão.

Figura 10 - Aspecto atual da verticalização na área da Rua Conselheiro Laurindo



Fonte: autor (2015)

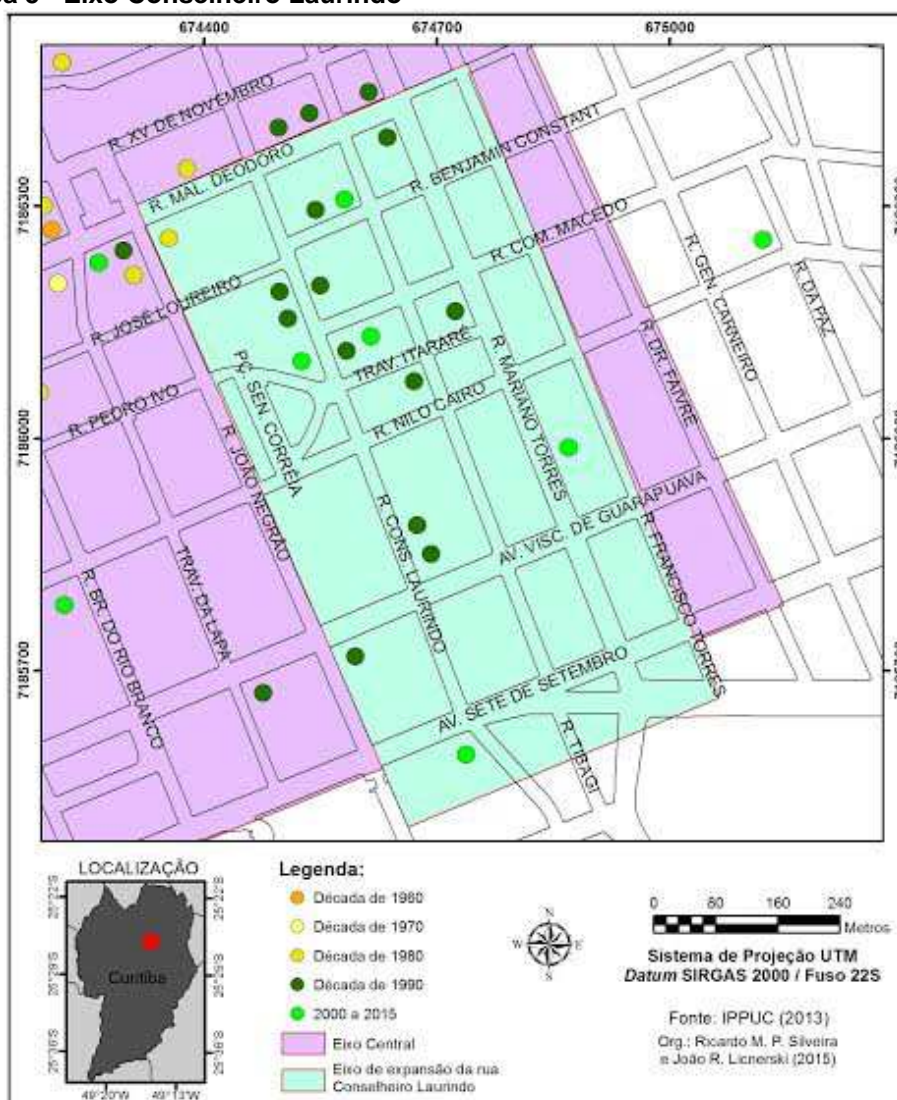
A Avenida Mariano Torres paralela ao eixo Conselheiro Laurindo, embora possua melhores condições de acessibilidade viária, disponibilidade de áreas incorporáveis e ampla oferta hoteleira, apresenta-se escassamente ocupada por edifícios de escritórios (mapa nº 08).

Quadro 4 - Lista de edifícios de escritórios. Vetor Rua Conselheiro Laurindo

Edifício	Ano	Endereço
01. Edif. Comercial	1980	Benj. Constant, 123
02. Helo Center	1982	Com. Macedo, 39
03. Work Center	1985	Rua Dr. Faivre, 750
04. Edif. Comercial Aspen	1990	Cons. Laurindo, 561
05. Downtown	1990	Cons. Laurindo, 809 Cons. Laurindo, 825
06. Centerville	1990	Rua Tibaji, 576
07. Work Station	1990	
08. London C. Comercial	1990	Benj. Constant, 68
09. Cristóforo Colombo	1990	Cons. Laurindo, 454
10. Edifício Monte Líbano	1990	Travessa Itararé, 8
11. C. Comercial Curitiba	1996	Cons. Laurindo, 502
12. Curitiba Business	2003	Tibaji, 294
13. Capital/Torre Centro	2004	Cons. Laurindo, 600
14. Mariano Torres Corp.	2014	Mariano Torres, 729 Com. Macedo, 63
15. Executive Center	2016	7 Setembro, 2451
16. 7th Avenue	2016	
Total 16		

Fonte: diversas, org. autor (2015)

Mapa 5 - Eixo Conselheiro Laurindo



O eixo de concentração terciária formado pela Rua Conselheiro Laurindo e vias transversais conecta a Marechal Deodoro ao Setor Estrutural- Centro. Com distintos níveis de consolidação, este Setor Estrutural separa o centro tradicional dos bairros limítrofes da parte sul. A análise visual e o levantamento dos imóveis comerciais verticais realizados para este estudo possibilitaram constatar que o mercado imobiliário apostou por esta região somente a partir dos anos noventa, porém de forma concentrada e descontínua. Ao longo da Avenida Sete de Setembro e Visconde de Guarapuava, há dois núcleos de maior concentração do terciário vertical situados nos seus extremos.

O primeiro situa-se no trecho entre a Rua Conselheiro Laurindo e a Travessa da Lapa. Neste local, domina a paisagem um dos maiores empreendimentos imobiliários de Curitiba com conclusão prevista para 2016. É o *7th Avenue Live & Work*, realizado pela Construtora Thá. É um complexo de edifícios em diferentes alturas integrados para uso residencial e comercial. Ainda na categoria de grandes edifícios de uso misto, destaca-se o *Mid Curitiba*, situado no número 2786 da Avenida Visconde de Guarapuava. Completam este núcleo o Edifício *Providence* na Travessa da Lapa e o *New York Building* na Rua João Negro.

O segundo núcleo desenvolveu-se noutro extremo da Avenida Sete de Setembro próximo à Praça do Japão nos bairros Batel e Água Verde. Congrega edifícios de escritórios erguidos em sua maioria nos anos noventa e faz parte do processo de expansão do terciário vertical ao sudoeste do centro e será tratado de forma pormenorizado no próximo capítulo.

O processo de verticalização no setor terciário no centro de Curitiba apresenta-se fortemente estruturado ao longo das Ruas Marechal Deodoro, XV de novembro e Emiliano Pernetta caracterizando o principal eixo de densidade terciária na cidade. Esta grande “linha” separa o centro em duas partes, o que abre a possibilidade de pensar sobre as novas trajetórias e os limites do mercado imobiliário face à transformação morfológica e funcional do núcleo de cidade. Ao norte deste grande eixo, um forte vínculo ao setor histórico de Curitiba e ao sul as potencialidades de crescimento em direção ao bairro do Rebouças, antiga área industrial de Curitiba, o que sinaliza a tendência de ocupação dos quadrantes sul e oeste do centro da capital.

4 OS EIXOS DE EXPANSÃO DO SETOR TERCIÁRIO VERTICALIZADO NA ÁREA CENTRAL DE CURITIBA

Este capítulo tem por objetivo analisar o desenvolvimento e a tendência recente de consolidação das duas principais áreas de concentração e expansão vertical do setor terciário em Curitiba. O “eixo norte” situa-se entre o centro tradicional e o Setor Estrutural Norte (SE-Norte). O “eixo sudoeste” desenvolve-se no quadrante sudoeste da área central, englobando os bairros do Batel e Água Verde, além da parte oeste do centro da cidade. Do ponto de vista desta pesquisa, estes eixos configuram-se “novas áreas de centralidade urbana”, pois representam a fase mais recente de expansão e concentração terciária em Curitiba.

4.1 O EIXO NORTE DE EXPANSÃO TERCIÁRIA. CENTRO CÍVICO/ALTO DA GLÓRIA

O “eixo norte de expansão terciária” corresponde à concentração de edifícios de escritórios e corporativos que se desenvolveu ao longo da Avenida Cândido de Abreu nos bairros Centro Cívico e Alto da Glória a partir da década de setenta (Mapa 10). Além dos edifícios de uso terciário, este eixo caracteriza-se também pela concentração de edifícios institucionais que compõem o Setor Administrativo da capital (Centro Cívico), diversos edifícios residenciais, hotéis e um importante equipamento comercial (Shopping Center Mueller).

Esta aglomeração terciária surgiu numa localização estratégica da cidade, entre o centro tradicional de Curitiba e o complexo de instituições públicas que forma o Centro Cívico. Ambos os setores urbanos se conectam por um importante eixo viário: A Avenida Cândido de Abreu/ Barão do Cerro Azul. Atualmente, este pólo terciário articula a Zona Centro (ZC) e o Setor Estrutural-Norte (SE-N), e que em seu conjunto, estruturam a parte norte de Curitiba. O valor estratégico desta região vincula-se historicamente ao processo de expansão urbana ao norte impulsionada inicialmente pelas elites, e posteriormente pela instalação do centro político-administrativo.

No início do século XX, a região atualmente ocupada pelo bairro do Centro Cívico, caracterizava-se por uma área inundável cortada pelo Rio Belém entre o Alto da Glória e o Alto São Francisco. Duas vias históricas articulavam esta grande área:

O Caminho da Marinha e o Caminho do Assungui. O Mapa de Curitiba de 1860 (figura 01) permite visualizar a escassa ocupação urbana, porém a área urbanizada ao longo da Rua do Nogueira (atual Barão do Cerro azul) , já indicava um dos principais eixos de crescimento ao norte a partir da Praça da matriz.

A abertura da Estrada da Graciosa (atual Cândido de Abreu e Comendador Fontana) em direção ao Porto de Paranaguá impulsionou a economia urbana e o crescimento ao norte, especialmente no atual bairro Alto da Glória.

A partir do término da Guerra do Paraguai a erva-mate fez a prosperidade da Província e da Capital pela conquista dos mercados platino e chileno. Já em 1834 funcionavam pequenos engenhos de erva-mate quando foi fundado o Engenho da Glória por Caetano José Munhoz, dando origem às Imperiais Fábricas de Erva Mate de propriedade de Francisco Fontana. No Alto da Glória o desembargador Agostinho Ermelino de Leão construiu uma casa e posteriormente o Sr. Leão e outros membros dessa família de ervateiros construíram outras. Nos terrenos onde hoje é o Colégio Estadual era a chácara da família José Maria Pinheiro Lima. Na região do alto da Glória, o Barão de Holleben, engenheiro militar enviado a Curitiba em função da construção da Estrada da Graciosa, construiu a primeira casa depois de se casar com uma curitibana. Em 1876 foi fundado o engenho David Carneiro & Cia., chegando anos mais tarde a produzir 3.500 toneladas de erva-mate por ano. (GARCÊS, 2006, P.50).

A Planta de Curitiba de 1894 (figura nº 10) apresenta a consolidação no crescimento no eixo entre a Praça da Matriz (Tiradentes) e a Praça Dezenove de Dezembro e Avenida da Graciosa (Cândido de Abreu) projetada como via alargada.

A transformação urbanística mais importante neste setor ocorre com a implantação do Centro Cívico previsto no Plano Agache de 1943. Sua construção no início dos anos 50 contribui para definir um vetor de crescimento na parte norte do centro de Curitiba.

Figura 11 - Mapa de Curitiba – 1894

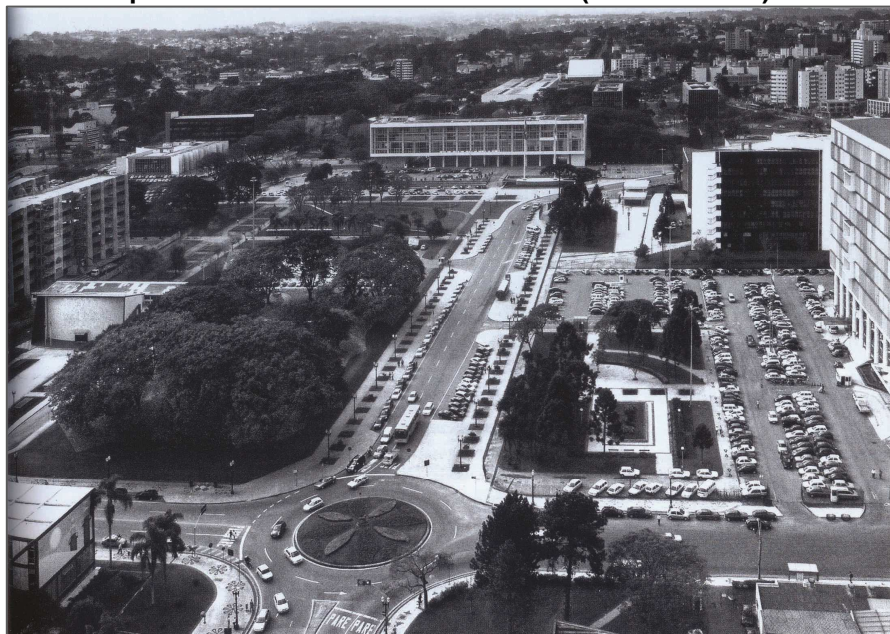


Fonte: Boletim Casa Romário Martins.

O Plano Agache surge de um contrato da Prefeitura de Curitiba com a firma de consultoria dirigida pelo engenheiro Jerônimo Coimbra Bueno para execução do “Plano de Urbanização da Cidade de Curitiba”. Esta firma contava com a assessoria do urbanista Alfred Agache. (GARCEZ, 2006, p. 70-78). Em linhas gerais, o Plano consistia em:

- 1- Plano de Avenidas da Cidade: um sistema de avenidas perimetrais, radiais e diametral;
- 2- Criação dos centros funcionais: Centros Cívico, comercial e social, de abastecimento, industrial, hípico, universitário, esportivo, administrativo municipal, militar e estação rodoviária;
- 3- Código de Obras e Zoneamento;
- 4- Definição dos espaços livres;
- 5-determinações sobre a extensão da cidade e previsões demográficas.

Figura 12 - Aspecto atual do setor administrativo (Centro Cívico)



Fonte: Dudeque, 2010.

A obra mais emblemática do Plano Agache foi o Centro Cívico, símbolo de poder político paranaense prévio a data do centenário da emancipação política do Paraná. A figura 12 ilustra o aspecto atual do Centro Cívico, caracterizado por grandes esplanadas e eixos.

O Centro Cívico, composto por um conjunto de edifícios dispostos em um parque de 300.000 metros quadrados, compreendia Palácio do Governo, Residência do Governador, Assembléia Legislativa, Tribunal do Júri e Secretarias de Estado. O Centro Cívico, apesar das modificações sofridas posteriormente com os novos projetos arquitetônicos e de paisagismo, talvez tenha sido o maior sucesso do Plano Agache, com a reunião dos órgãos da cúpula do poder público estadual, ligado ao centro comercial principal da cidade por uma avenida monumental. (GARCEZ, 2006, p. 73).

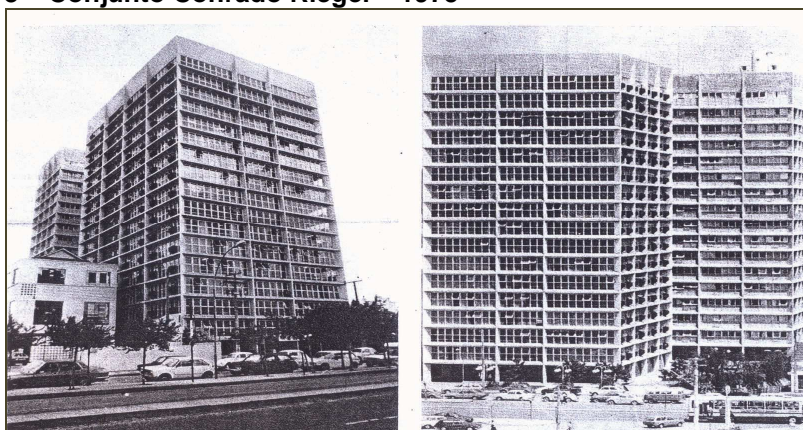
A construção do Centro Cívico contribuiu para dinamizar a parte norte do centro de Curitiba principalmente com implantação de novas instituições públicas a partir dos anos 70 na Avenida Cândido de Abreu, consolidando este setor como pólo de atividades administrativas e judiciárias. Como salienta Villaça (2001), a construção de centros administrativos pelo poder público nas cidades brasileiras significou, em muitos casos, o direcionamento das camadas de alta renda para áreas valorizadas. No caso de Curitiba, parte-se da suposição de que o Centro Cívico poderia ter influenciado no perfil socioeconômico nos bairros da parte norte do centro como o Alto da Glória, Juvevê, Bom Retiro e no próprio bairro.

Na década de 70, o fechamento da Rua XV de Novembro para a circulação de automóveis e a consolidação de boa parte da Avenida Marechal Deodoro como principal pólo terciário no final dos sessenta, fez com que o mercado imobiliário buscasse novas localizações para os edifícios comerciais próximas ao centro de Curitiba. A Avenida Cândido de Abreu oferecia, então, condições necessárias de acessibilidade, de proximidade ao centro e aos bairros de alta renda da parte norte para os novos lançamentos imobiliários.

Na segunda metade dos setenta, surgiram os primeiros edifícios de escritórios fora do complexo administrativo do Centro Cívico. A criação do Setor Especial Centro Cívico (SE-CC), previsto na Lei nº 5.234 de dezembro de 1975, liberou para verticalização os terrenos com testada à Avenida Cândido de Abreu. A proximidade ao conjunto de instituições do poder público municipal e estadual propiciou a construção de diversos edifícios de escritórios destinados às atividades dos profissionais liberais, principalmente ligados à área da advocacia.

A área da Avenida Cândido de Abreu começou a entrar no panorama do mercado imobiliário voltado para a construção de escritórios, na segunda metade dos anos 1970. Um dos primeiros empreendimentos imobiliários para este setor foi o conjunto Conrado Riegel em 1975, no número 427 da Avenida Cândido de Abreu. Foi considerado um projeto inovador naquela época, conjuga uma grande torre para escritórios e outra similar para uso residencial (Fig. 13)

Figura 13 - Conjunto Conrado Riegel – 1975



Fonte: Xavier, 1968

Outro fato marcante na dinâmica comercial da Avenida Cândido de Abreu foi a polêmica construção do Shopping Center Mueller no início dos anos 1980 nas

antigas instalações da Metalúrgica Marumby de propriedade de Mueller & Irmãos Ltda (OLIVEIRA, 2000, p. 165-173).

A implantação deste equipamento comercial provocou a valorização da área e estimulou a expansão de novos empreendimentos imobiliários nas décadas posteriores. O quadro abaixo oferece uma listagem de todos os edifícios de escritórios, comerciais e corporativos no Eixo Norte, construídos no período entre 1975 e 2015. Na década de 1990, o número de unidades construídas supera as das duas décadas anteriores. Já entre os anos 2000 e 2015, contabilizou-se uma cifra semelhante ao total da década de noventa. Um dado a ser considerado e que incide na oferta de metros quadrados de áreas para escritórios neste setor é a dimensão e altura dos novos empreendimentos imobiliários lançados nos últimos cinco anos, sobretudo, no formato de edifícios corporativos construídos nas duas últimas décadas, descritos no capítulo 4.

Quadro 5 - Edifícios de escritórios e corporativos. Eixo Norte - Centro Cívico/Alto da Glória

Edifício	Ano de construção	Localização
Edifício Montepar	1974	Av. Cândido de Abreu, 535
Cond. Conrado Riegel	1975	Av. Cândido de Abreu, 427
Ed. Alberto Abujamra	1983	Av. Cândido de Abreu, 140
Ed. Picadilly Center	1986	Av. Cândido de Abreu, 659
Ed. Sobral Pinto	1987	Av. Cândido de Abreu, 465
Cond. Centro Cívico	1992	Av. Cândido de Abreu, 488
Ed. Cândido de Abreu	1994	Av. Cândido de Abreu, 526
Ed. Comercial Centro Cívico	1996	Rua da Glória, 205
Ed. Plaza Centenário	1998	Av. Joao Gualberto, 780
Ed. Comprevi	1998	Rua da Glória, 393
Ed. Palladium	1999	Av. Cândido de Abreu, 660
Ed. Frederico Leither	1999	Av. João Gualberto, 731
Golden Business	2001	Rua da Glória, 72
Ed. World Business Center	2002	Av. Cândido de Abreu, 776
C.C. Cândido de Abreu	2010	Av. Cândido de Abreu, 526
Platinum Building	2015	Av. João Gualberto, 469
Neo Corporate	2015	Rua Heitor S. de França, 396
Corporate Centro Cívico	2015	Av. Cândido de Abreu, 70
Total	18	

Fonte: diversas, org. autor (2015)

O Eixo Norte na atualidade aparece como a terceira área de concentração de edifícios de escritórios em Curitiba, tendo como característica visual a Avenida Cândido de Abreu como o principal elemento viário estruturante. Sua extensão, largura e grau de verticalização acentuam a linearidade deste centro terciário (figuras 14). Situa-se numa região estratégica entre o centro tradicional e o Setor Estrutural - Norte. Do ponto de vista das tipologias de edifícios verticais, o eixo

possui duas áreas diferenciadas. Ao longo da Avenida Cândido de Abreu, nos limites do Bairro do Centro Cívico, os edifícios superam os 10 pavimentos. Já no Alto da Glória, as alturas são inferiores e concentram, sobretudo, na Rua da Glória e na Avenida João Gualberto, a maioria deles construídos nas décadas de 1980 e 1990 (Mapa 10).

Figura 14 - Avenida Cândido de Abreu



Fonte: autor (2015).

O lançamento recente de grandes empreendimentos imobiliários nos formatos corporativos e multifuncionais mudou o perfil dos edifícios terciários na região do Centro Cívico, possibilitando uma maior diversificação de usos e atividades de tipo empresarial. É o caso dos projetos Corporate Centro Cívico (concluído 2015) e o Neo Corporate concluído no mesmo ano.

O Eixo Norte devido às dimensões reduzidas dos bairros que o compõem e a escassez de terrenos incorporáveis na área da Avenida Cândido de Abreu, apresenta-se bastante consolidado atualmente. Há outros fatores que impedem a expansão da verticalização terciária neste setor: a existência de grandes equipamentos e elementos urbanos na região (Passeio Público, Bosque Papa João Paulo II); O complexo de edifícios públicos do Centro Cívico; O Setor Histórico e parte do centro tradicional, e as restrições ao adensamento vigentes no bairro do São Francisco situado ao oeste da Rua Mateus Leme.

área de expansão e implantação de atividades terciárias relacionadas ao comércio, serviços especializados, laser, além de um pólo gastronômico no Batel (Mapa 07).

Para melhor entender o atual processo de verticalização e as especificidades das atividades econômicas locais, é preciso em primeiro lugar conhecer a importância desta região na expansão de Curitiba em seus primórdios e no seu uso social na atualidade.

A primeira investida na expansão urbana de Curitiba se deu no seu lado oeste, com a ponte sobre o Rio Ivo superando este obstáculo natural, na abertura da estrada para o Mato Grosso iniciada em 1871 – saindo da Rua das Flores em direção ao Batel, pela Rua Emiliano Pernetta, sendo o trecho até Campo largo (fundada em 1870) terminado sete anos depois. (CASTRO NETO, 2002, p.19)

A atual configuração viária da parte oeste do centro de Curitiba começou a ser definida nos planos de expansão urbana. A planta de Curitiba de 1894 (figura nº 01) permite visualizar a definição de uma malha viária ocupada somente nos anos posteriores. (GARCEZ, 2006, p. 42)

Os referenciais históricos sobre o início da ocupação das áreas ao oeste do núcleo urbano no final de século XIX remontam à abertura da Estrada do Mato Grosso (atual Comendador Araújo) em 1871, sendo a principal via de acesso da erva-mate vindo do interior aos engenhos da cidade. Simultaneamente, surge o Largo do Oceano Pacífico (Largo General Ozório). Este fato marcou o caráter elitista do lugar preferido pelos barões da erva-mate para instalação de palacetes no início do século. (GARCÊZ, 2006, p. 43).

Esta última caracterização poderia ser uma explicação mais remota para o atual perfil econômico e social da região oeste de Curitiba. Nas últimas décadas, a parte oeste da cidade consolidou-se como uma das áreas preferenciais para as camadas de alta renda contribuindo para determinar um caráter “elitista” nesta região. A implantação dos Setores Estruturais na cidade nos anos setenta significou por um lado, uma nova configuração urbana baseada em grandes eixos de adensamento habitacional de alto padrão, e por outro, uma nova distribuição social relacionada à dinâmica do mercado imobiliário. Como aponta Pilotto,

É importante ressaltar que não foi a legislação urbanística simplesmente, ou o Plano Diretor, que guiou o adensamento e verticalização dos Setores Estruturais. Ficou evidente que as porções dos Setores Estruturais que sofreram verticalização estão localizadas em áreas de interesse das

camadas de alta renda e, conseqüentemente, do setor imobiliário. Mais ainda, a análise da verticalização mostrou que entre as duas direções de residência das camadas de alta renda, aquela localizada à oeste/sudoeste é “mais forte” que aquela localizada à nordeste. (PILOTTO, 2010, p. 142)

O modelo de urbanização da parte oeste de Curitiba e suas características sociais contribuíram significativamente para o deslocamento de diversas atividades econômicas para esta região alterando o seu perfil funcional e morfológico. Este deslocamento deve-se principalmente ao alto poder aquisitivo dos moradores atuais e os interesses econômicos do comércio e serviços em situar-se junto a uma população de alta renda.

Atribui-se este processo socioespacial como elemento chave para a compreensão da complexa dinâmica das centralidades urbanas, principalmente no que se refere ao abandono dos centros tradicionais e o surgimento de novos centros constituídos pelas camadas de alta renda (VILLAÇA, 2001). Para este autor:

A década de 1960 marcou, em todas as nossas metrópoles e mesmo em cidades médias, o início do desenvolvimento de grandes “sub-regiões urbanas” de comércio e serviços voltados para as camadas de alta renda; para essas sub-regiões transferiram-se lojas, consultórios, cinemas, restaurantes, bancos, profissionais liberais, estabelecimentos de diversão, etc. que atendiam àquelas camadas e que se localizavam no centro principal (VILLAÇA, 2001, p. 277).

De acordo com a pesquisa de Pilotto (2010), seguindo a argumentação de Villaça, este processo ocorreu em Curitiba decorrente da expansão da área residencial de alta renda para a parte oeste da cidade.

O Batel se tornou um centro voltado às camadas de alta renda, o “novo centro”. A descrição do processo de popularização do Centro mostrou como a parte oeste do Centro, que se articula ao Batel, é a parte que não está associada às imagens de “deterioração”, abandono, mendicância ou comércio popular. É a área onde ainda são lançados novos empreendimentos imobiliários, em o mercado ainda “aposta”. Isso mostra a parte do Centro voltada às camadas de alta renda se mudou para o Batel. (PILOTTO, 2010, p. 98).

De acordo com Mossato, a caracterização do Batel como uma nova centralidade em Curitiba, decorre principalmente do impacto da internacionalização da economia e seu impacto na rede hoteleira. O estudo da autora evidencia que nos anos noventa o Batel mostra um forte incremento em número de hotéis, mais que em nenhum bairro de Curitiba (MOSSATO, 2007).

Outro aspecto significativo no processo de formação de um novo pólo de concentração terciária na região foi a implantação de grandes equipamentos comerciais (*shopping centers*). O Batel é o bairro com maior concentração deste tipo de formato comercial em Curitiba. Atualmente há 3 *shoppings*: O Novo Batel, Curitiba, Crystal e mais recentemente o Pátio Batel inaugurado em 2013. No setor gastronômico, o bairro possui uma das maiores concentrações de restaurantes e bares na cidade.

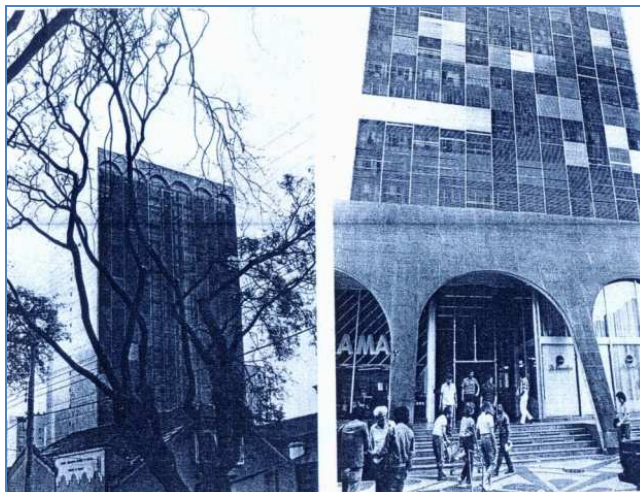
O mercado imobiliário no segmento de espaços para escritórios visualizava a região oeste como uma das preferenciais para a sua atuação já nos anos setenta. Naquele período, grande parte dos empreendimentos em torres comerciais situava-se ainda ao longo das ruas XV de Novembro e Marechal Deodoro. Da Praça Osório em direção à parte oeste, a verticalização se caracterizava predominantemente de uso residencial.

A implantação dos Setores Estruturais na década de setenta não alterou a tendência concentradora dos edifícios de escritórios na Zona Centro. Como foi mencionado no capítulo anterior, somente nos anos 90 o mercado imobiliário investiu em espaços terciários verticalizados nesses setores de alta densidade habitacional.

A grande frente de expansão e concentração de novos edifícios terciários no centro de Curitiba ocorreu efetivamente a partir da segunda metade dos anos setenta, intensificando nas décadas posteriores, em direção ao sudoeste. O levantamento dos edifícios de escritórios realizados para esta pesquisa permitiu verificar que a área compreendida entre o bairro do Batel e a Rua Visconde de Nácar teve um expressivo crescimento na década de 90 e na primeira década de 2000 (quadro nº 06 e mapa 06). As Ruas Emiliano Pernetá, Comendador Araújo, Carlos de Carvalho e as vias transversais formaram um novo eixo de concentração terciária no centro de Curitiba. Este novo vetor inverte o sentido de expansão da mancha terciária na Zona Centro que anteriormente se desenvolveu em direção ao leste a partir do núcleo inicial no entorno das Praças Osório e Zacarias.

Este processo de crescimento ao oeste iniciou-se no ano de 1975, quando foi inaugurado o *Executive Everest Center*, na Rua Comendador Araújo nº 143, construído pela empresa Habitação S.A. do Grupo Empresarial Canet. Foi um dos primeiros empreendimentos imobiliário para escritórios fora da concentração terciária no Eixo XV de Novembro - Deodoro.

Figura 15 - Edifício Everest Center- 1975



Fonte: Xavier, 1986

Os dados levantados revelam que o crescimento mais expressivo ocorreu durante os anos 90 com 13 edifícios construídos e 19 nos primeiros quinze anos de 2000. Nas décadas anteriores a soma total alcança cinco unidades. São edifícios em sua grande maioria modernos, equipados com sistema de ar condicionado e com alturas superiores a 10 pavimentos. O quadro 06 apresenta uma listagem dos edifícios de escritórios e corporativos na parte oeste do centro de Curitiba.

Nos últimos cinco anos, houve um incremento de edifícios com lajes corporativas e de grandes empreendimentos de uso misto nesta região. No local ergueu-se também o edifício mais alto na atualidade. É o *Universe Life Square*, um edifício de uso misto com 152 metros e 43 pavimentos concluído em 2014 na esquina das Ruas Visconde do Rio Branco e Comendador Araújo. Nas proximidades, encontra-se o *Evolution Corporate*, um mega projeto que congrega torres de escritórios, residência e um hotel de categoria internacional.

Estes novos empreendimentos imobiliários contribuíram para consolidar a região entre o Batel e a Praça Osório com um dos principais pólos de escritórios de Curitiba. De acordo com o mercado imobiliário, este setor é um dos favoritos para a implantação de edifícios comerciais devido à sua proximidade ao centro tradicional, à oferta de infra-estrutura, variedade de comércio e serviços e residências de alto padrão da parte oeste de Curitiba.

A imagem a seguir mostra o aspecto atual da concentração de edifícios de escritórios e corporativos na área anteriormente mencionada. Uma paisagem característica dos centros de negócios marcada por grandes e modernos edifícios.

Figura 16 - Concentração de edifícios de escritórios. Esquina das Ruas Visconde de Nacar e Carlos de Carvalho



Fonte: autor (2015)

Quadro 6 - Edifícios de escritórios e corporativos. Eixo sudoeste- Centro

Edifício	Localização	Ano de construção
01. Executive Everest	Rua Comendador Araújo, 143	1975
02. Edif. Comercial Sul	Rua Comendador Araújo, 323	1984
03. Curitiba Trade Center	Rua Carlos de Carvalho, 417	1989
04. Edifício Olimpus	Rua Vicente Machado, 320	1990
05. Metrópolis Building	Rua Emiliano Pernetá, 293	1992
06. Edifício Macsaúde	Rua Emiliano Pernetá, 860	1993
07. Centro Empr. Adam Smith	Rua Comendador Araújo, 510	1995
08. Edifício Rio Branco	Rua Carlos de Carvalho, 528	1996
09. St Louis Business Center	Rua Emiliano Pernetá, 725	1996
10. Wall Street Centro	Rua Carlos de Carvalho, 771	1997
11. Visconde Business	Rua Visc. do Rio Branco, 1310	1998
12. New Port Business Center	Rua Carlos de Carvalho, 655	1999
13. Gallery Executive Center	Rua Visconde de Nacar, 1505	2000
14. Centro Comercial Nevada	Rua Visconde de Nacar, 465	2000
15. Centro Empresarial Millenium	Rua Visc. do Rio Branco, 1322	2001
16. Centro Empresarial Glaser	Rua Visc. do Rio Branco, 163	2001
17. Edifício Eldorado Center	Rua Carlos de Carvalho, 75	2001
18. C.E. José Joaquim	Rua Carlos de Carvalho, 555	2001
19. Centro Emp. A. Prolík	Rua Comendador Araújo, 565	2002
20. Centro Século XXI	Rua Visconde de Nacar, 1440	2003
21. Ed. Felipe M. Zenedin	Rua Carlos de Carvalho, 373	2003
22. Edifício Hannover	Rua Visc. do Rio Branco, 1358	2004
23. Corporation Evolution	Rua Comendador Araújo, 495	2004
24. Centro Empr. Emiliano Pernetá	Rua Emiliano Pernetá, 680	2005
25. New Concept Office	R. Emiliano Pernetá, 469	2008
26. Centro. Empr.. Cassio Virmond	Rua Visc. do Rio Branco, 1341	2008
27. Work Space Emiliano	R. Emiliano Pernetá, 466	2011
28. Universe	Rua Comendador Araújo, 252	2014
29. Conjunto Comercial Workplace	Rua Emiliano Pernetá, 288	2014
30. Tiemann Headquarters	Rua Carlos de Carvalho, 413	2015
Total: 30		

Fonte: diversas, org. autor (2015)

Esta concentração de edifícios de escritórios está delimitada na parte sul e oeste pelos bairros do Batel e Água Verde, conhecidos pelo seu prestígio social, pela oferta de grandes equipamentos comerciais e pelo seu pólo gastronômico. Bairros cujas características socioeconômicas influenciaram nas atividades do mercado imobiliário no sentido de prolongar a expansão terciária ao oeste da cidade.

Produziram-se, então, duas áreas diferenciadas quanto às tipologias de edifícios de escritórios, determinadas pelo zoneamento e seus parâmetros de verticalização. A área especificada como Zona Residencial – 4 (ZR-4) e outra situada do Setor Estrutural – Centro (Mapa 03) .

No bairro Batel, nas áreas definidas pela ZR-4, surgiu uma concentração de edifícios de escritórios corporativos com altura inferiores a 10 pavimentos ao longo da Avenida do Batel, Rua Benjamin Lins e Rua Comendador Araújo. Este conjunto de vias faz parte do eixo sudoeste, porém, com tipologias diferenciadas segundo as

limitações impostas por uma ZR-4 (Mapa nº 06). A imagem abaixo mostra um exemplar típico predominante no bairro Batel. Edifícios corporativos de baixa altura com maior diversidade formal (quadro nº 07).

Figura 17 - Edifício Corporativo L'Hermitage – Batel



Fonte: autor (2015).

A segunda área de concentração de edifícios de escritórios no bairro Batel ocorreu no entorno da Praça do Japão e ao longo da Avenida Sete de setembro e ruas transversais, divisa com bairro da Água Verde, dentro do Setor Estrutural – Centro. São edifícios que superam os 10 pavimentos e situados numa região consolidada pela ocupação intensiva de edifícios habitacionais de alto padrão.

Quadro 7 - Edifícios de escritórios e corporativos. Eixo sudoeste -Batel

Edifício	Localização	Ano de lançamento
1. Batel Business Center	Avenida do Batel, 1230	1999
2. HÁ Offices Batel	Rua Bispo D. José, 2040	2000
3. Edifício Ferrero	Rua Benjamin Lins, 790	2001
4. Edifício Azzurium	Rua Benjamin Lins, 742	2013
5. Edifício L'Hermitage	Rua Comendador Araújo, 636	2015
6. Batel AV	Rua Benjamin Lins, 779	2015
Total: 06		

Fonte: Top Imóveis, adaptado pelo autor (2015).

Esta aglomeração de edifícios comerciais, a maioria lançados nos anos 90, é a mais numerosa existente num Setor Estrutural em Curitiba (quadro nº 08). Como já foi mencionado anteriormente, a ocupação dos Setores Estruturais por edifícios de

escritórios produziu-se somente nas últimas décadas e de forma descontínua. O objetivo de expandir o centro tradicional através de grandes eixos estruturais, proposto nas diretrizes do Plano Diretor de 1966, produziu pouca repercussão no setor do terciário vertical, que priorizou em primeiro lugar a Zona Centro, o Setor Especial do Centro Cívico e posteriormente partes dos Setores Estruturais em Curitiba.

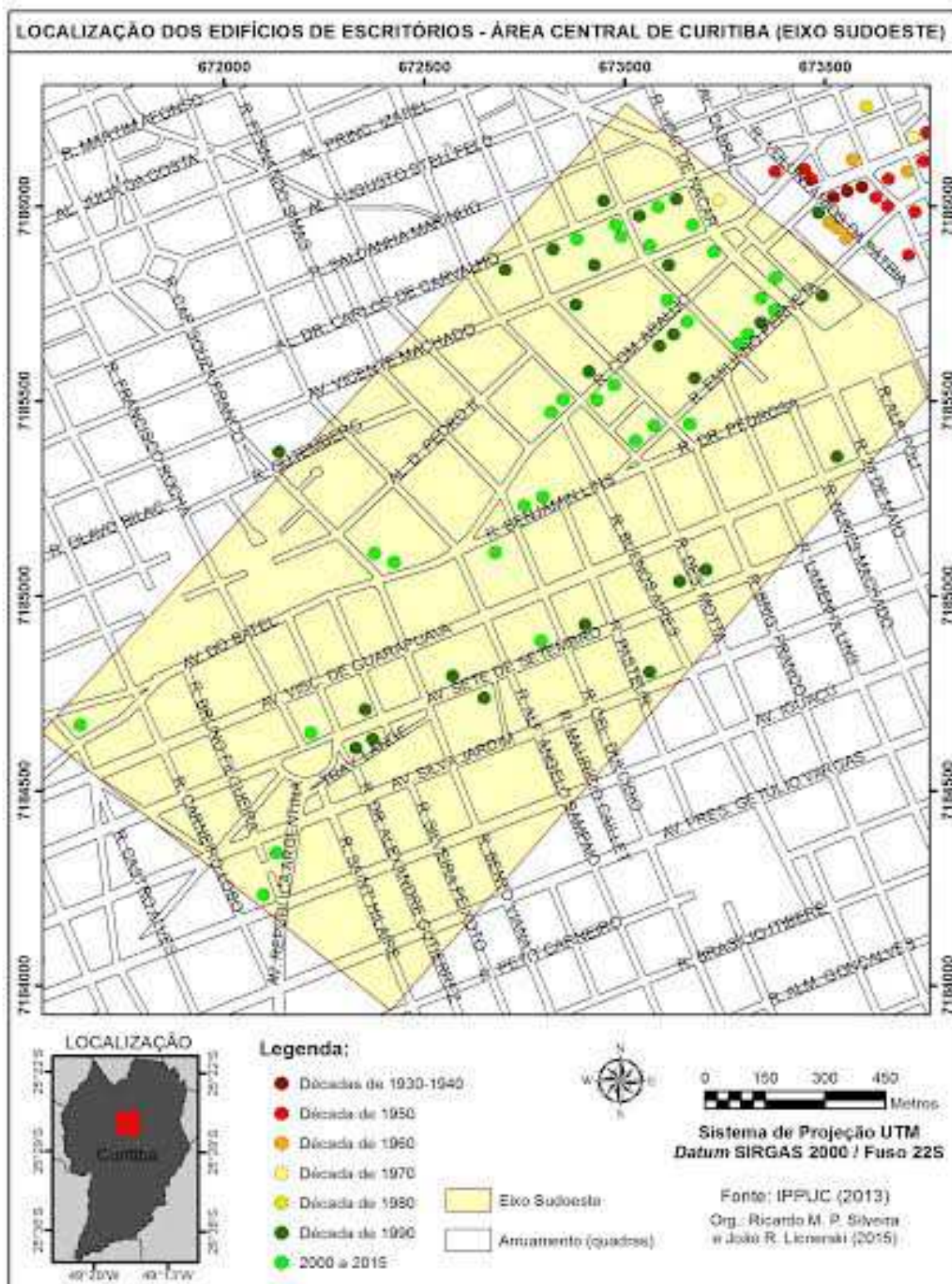
O Eixo Sudoeste é o maior de Curitiba em superfície e em número de edifícios de escritórios. Abrange os bairros do Batel, Água Verde além do Centro. Do ponto de vista do zoneamento, este vetor está dividido em três grandes áreas diferenciadas: Zona Centro, Setor Estrutural e Zona Residencial -4, sendo as primeiras onde se permite a construção de edifícios com alturas superiores aos 10 pavimentos. Este eixo de expansão tende a ampliar-se pelo Setor Estrutural – Sul e também nos bairros do Batel e Seminário. Neste eixo, concentram-se os principais edifícios corporativos da cidade, que junto à oferta de hotéis e *shoppings Centers*, configuram numa das regiões mais valorizadas pelo mercado imobiliário de Curitiba.

Quadro 8 - Edifícios de escritórios. Eixo Sudoeste - Setor Estrutural

Edifício	Localização	Ano de lançamento
1. Comercial Batel	Rua Buenos Aires, 441	1990
2. C. E. Business Center	Avenida Sete de Setembro, 4476	1994
3. Batel Office Building	Av. República Argentina, 50	1994
4. Batel Office Tower	Avenida Sete de Setembro, 4698	1994
5. Batel Executive Center	Travessa Joao Turim, 37	1995
6. Main Office II	Rua Buenos Aires, 466	1993
7. Memphis Tower Batel	Avenida Sete de Setembro, 4881	1996
8. Sun Tower	Avenida Sete de Setembro, 4923	1998
9. Tokyo Executive Center	R. Dr. Alexandre Gutierrez, 990	1998
10. Iguazu 2820	Avenida Iguazu, 2820	2000
11. Triumph Center Batel	Rua Francisco Rocha, 62	2005
Total: 11		

Fonte: diversas, org. autor (2015)

Mapa 7 - Localização dos edifícios de escritórios. Eixo Sudoeste



5 OS NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS NO SETOR TERCIÁRIO DE CURITIBA

Este capítulo tem um caráter conclusivo e aborda a nova fase da verticalização do setor terciário em Curitiba, destacando a inserção de novos produtos no mercado imobiliário local, atribuídos aos processos de internacionalização urbana e de reestruturação imobiliária verificados nas últimas décadas. Estes novos produtos imobiliários - edifícios de uso misto e espaços corporativos - disseminados em diversos setores urbanos visam atender às pautas organizacionais do segmento empresarial e também da nova dinâmica imobiliária em busca de mecanismos de valorização do capital.

5.1 A INTERNACIONALIZAÇÃO URBANA E A REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA

O processo de globalização da economia provocou profundas transformações nas economias das cidades, na estruturação espacial das metrópoles e nas formas de gestão urbana principalmente nos países capitalistas mais desenvolvidos. Hall atribui estas mudanças à passagem de uma economia urbana baseada na produção industrial fordista a outro modelo amplamente diversificado denominado “economia dos serviços”. (HALL, 1989, p. 35-62).

Nas últimas duas décadas, Curitiba presencia uma série de transformações no setor terciário, principalmente no segmento hoteleiro, nos diversos formatos comerciais e nos serviços especializados e corporativos. Segundo Firkowski (2004), estas mudanças devem-se ao processo de internacionalização de Curitiba, impulsionada pela implantação da indústria automobilística e seus fornecedores na década de 1990, o que propiciou a introdução de novos conteúdos à cidade a partir da chegada de novas empresas e serviços nacionais ou estrangeiros (FIRKOWSKI, 2004, p. 93-107).

Entre os serviços especializados para o segmento corporativo aparecem os escritórios terceirizados cuja principal característica é a flexibilidade no tempo de uso, dispensando as operações de compra ou locação de espaços para atividades empresariais. São instalações concebidas a partir do conceito de “escritórios virtuais ou/e inteligentes” dotadas de alta tecnologia de comunicação, além de contar com diversas configurações de espaços de trabalho. Exemplo deste serviço especializado é o que oferece a empresa internacional *Regus* que conta com 3.000

centros em 900 cidades do mundo. Em Curitiba, possui unidades no Centro (Corporate Evolution) e no Batel (Centro Empresarial Jatobá).

O processo de internacionalização de Curitiba refletiu no mercado imobiliário local de forma ampla. A principal mudança ocorreu no setor empresarial com a inserção de empresas nacionais, algumas delas compostas de capital internacional. Neste contexto, introduzem-se novas práticas exercidas por parte dos agentes produtores do espaço, especialmente na área da incorporação imobiliária, além da inserção de novos produtos no mercado imobiliário curitibano, principalmente no segmento residencial com empreendimentos de uso misto (FERNANDES, 2013).

Um das principais inovações no mercado imobiliário para o setor terciário são os produtos visando atender às atividades corporativas. Caracterizam-se por edifícios tecnologicamente modernos e compostos por plantas livres, ou seja, sem divisões internas e flexíveis com superfícies superiores a 300 metros quadrados, além de serviços especializados e de hotelaria. Além disso, a implantação dessas atividades requer fácil acesso à serviços especializados, hotelaria, alimentação e moradia de alto padrão.

O diferencial entre os edifícios corporativos e os de escritórios (*Offices* na linguagem atual do setor imobiliário), é a dimensão dos espaços para a locação. Recentemente, surgiu um novo padrão de medição internacional para os espaços de escritórios para orientar usuários e investidores. É o IPMS – *International Property Measurement Standard*, lançado em novembro de 2014⁹.

Para o estudo dos edifícios corporativo, propõe-se uma classificação em três categorias: os grandes complexos multifuncionais, os edifícios corporativos e os centros ou parques empresariais, cujas localizações em Curitiba podem ser visualizadas no mapa 10, e que serão apresentados em seguida.

5.2 OS GRANDES PROJETOS MULTIFUNCIONAIS EM CURITIBA

Uma das inovações verificadas no mercado imobiliário de Curitiba nas últimas décadas é a implantação de grandes empreendimentos de uso misto. No início dos anos 90, surgiram novas versões dos edifícios verticais onde se conjugam habitação

⁹ “Corporativos ganham padrão de medição. Gazeta do Povo, 10 de dezembro de 2014. Caderno Imóveis. P.5.

e espaços para trabalho, uma formulação já empregada em Curitiba nas décadas anteriores.

As versões modernas dos edifícios *mixed-use* desenvolveram-se principalmente nos Estados Unidos, paralelamente ao desenvolvimento dos edifícios monofuncionais. O caso mais emblemático é o Rockefeller Center em Nova Iorque, construído no final da década de 20 (ZEIDLER, 1985).

Os edifícios verticais multifuncionais ou *mixed-use*, proliferaram nos Estados Unidos e na Europa após a Segunda Guerra Mundial como uma formulação alternativa aos edifícios de escritórios monofuncionais e homogêneos. A tentativa de reunir trabalho e residência surgiu como uma solução para os problemas de mobilidade e perda da vida urbana nos centros, provocada pela segregação funcional nas cidades americanas (ÁBALOS, HERREROS, 1992, p. 195-222).

Em 1995, o Edifício ASA situado na Praça Osório, foi o primeiro a unir uso residencial e comercial num único bloco. Modelo semelhante empregado mais tarde no Condomínio Galeria Tijucas (1959/1963) nas proximidades e que caracterizaram as primeiras tipologias de uso misto em Curitiba.

Em 1983, a configuração uso misto é retomada em Curitiba com a construção do *Work Center* na Rua Doutor Faivre no centro da capital. O *Metropolitan Building* (1992) localizado no número 297 da Rua Emiliano Pernetta foi o primeiro grande edifício de uso misto conjugando unidades residenciais tipo *flat* e lajes corporativas, galeria comercial e áreas de alimentação.

Nos últimos cinco anos, houve uma intensificação no lançamento de novos empreendimentos de uso misto. No início de 2000 foi inaugurado o complexo multifuncional *Evolution Towers* na esquina das ruas Comendador Araújo e Brigadeiro Franco no centro. Este complexo se compõe de três torres integradas (fig. 18). O *Corporation Evolution* é o condomínio de escritórios com 11 pavimentos e áreas compreendidas entre 123 a 1.350 m² de lajes corporativas. É o primeiro edifício corporativo a obter o conceito “triple A”¹⁰. O *Evolution Smart Residence* conforma um condomínio de lofts e a terceira torre ocupa o “Pestana Curitiba Hotel”. O complexo multiuso possui ainda um Centro de Convenções, um Coffee Shop, um Centro Cultural e uma praça de convivência.

¹⁰ Conceito utilizado internacionalmente para avaliar padrões de qualidade e serviços nos edifícios de escritórios.

Figura 18 - Complexo Multifuncional “Evolution Towers”



Fonte: skyscrapers.

Em 2014, inaugura-se o segundo grande complexo multifuncional em Curitiba, o Neo Super Quadra situado entre a Rua da Glória e a Avenida Cândido de Abreu no Centro Cívico. Realizado pela Incorporadora Noster e executada pela Gafisa, o projeto é apresentado como um conceito urbanístico inovador. O empreendimento compõe-se de três blocos: O Neo Corporate, é o edifício corporativo dispõe de espaços para escritórios de 246 a 653 m² e um centro de convenções. O bloco possui o Certificado Green Building. A segunda torre Neo Business com 26 pavimentos oferece o formato Office, espaços para escritórios de 50 a 742 m². O edifício residencial denominado Neo Residence com estúdios e apartamentos com dois dormitórios completa o conjunto edificado. O complexo possui ainda um Bulevar composto por um Mall, lojas de conveniências e restaurantes. Na imagem da figura 19, o Edifício Neo Business com 26 pavimentos reúne *offices* em diversas dimensões.

Figura 19 - Complexo Neo Super Quadra- Centro Cívico



Fonte: o autor (2015)

5.3 OS EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

Os edifícios corporativos surgiram no país na década de 80 com a modernização da economia brasileira e a implantação do Plano Real. Neste período, houve uma maior abertura à entrada de empresas estrangeiras e uma maior integração do Brasil aos mercados internacionais.

A principal característica dos edifícios corporativos é a disponibilidade de amplas áreas para locação e com uma configuração interna flexível para uma única empresa. Para o mercado imobiliário, são plantas livres (lajes ou andares corporativos) com uma superfície mínima entre 300 e 500 metros quadrados. Os edifícios corporativos foram concebidos para atender as novas exigências do setor empresarial, principalmente a flexibilidade nos espaços de trabalho, além dos novos parâmetros de eficiência energética e das novas tecnologias de comunicação. São unidades concebidas essencialmente para o mercado de locação, característica no novo momento do mercado imobiliário para o setor de escritórios, que já não investe em sedes próprias.

A implantação dos primeiros edifícios corporativos em Curitiba ocorreu no final dos anos 90 e até a atualidade contabiliza-se 11 unidades, conforme o quadro abaixo.

Quadro 9 - Edifícios Corporativos lançados em Curitiba

Edifício	Localização	Bairro	Ano de lançamento
1. Iguaçu 2820-Torre Office	Avenida Iguaçu, 2820	Água Verde	2000
2. Corporation Evolution	Com. Araújo, 495	Centro	2004
3. Workplace Brigadeiro	Emiliano Pernetá, 469	Centro	2008
4. Work Space Emiliano	Emiliano Pernetá, 466	Centro	2011
5. Corporate Centro Cívico	Cândido de Abreu, 70	Centro Cívico	2014
6. Neo Concept Office	Emiliano Pernetá, 822	Centro	2014
7. Mariano Torres Corporate	Mariano Torres, 729	Centro	2014
8. Neo Business	Cândido de Abreu, 470	Centro Cívico	2014
9. L'Hermitage	Com. Araújo, 636	Centro	2015
10. AV Batel	Benjamin Lins, 779	Batel	2015
11. Universe	Com. Araújo, 252	Centro	2015
Total: 11			

Fonte: diversas, org: autor (2015)

Figura 20 - Edifícios corporativos em Curitiba

Fonte: Autor (2015).

5.4 OS CENTROS OU PARQUES EMPRESARIAIS

No âmbito dos novos produtos imobiliários destinados ao segmento empresarial corporativo destacam ainda os Parques Empresariais. Também denominados Centros de negócios ou Campus Empresariais, este formato caracteriza-se por um ou vários edifícios com alturas inferiores a dez pavimentos, implantados em grandes lotes periféricos normalmente com amplas áreas verdes. Podem congrega outros serviços como restaurantes, áreas para congressos e exposições, além espaços para lazer e esportes, centro de saúde e hotel.

O primeiro Parque Empresarial implantado em Curitiba foi o (COP) *Curitiba Office Park*, em 2010 situado na Linha Verde, no bairro do Prado Velho. O complexo compõe-se de dois blocos de 4 e 6 pavimentos, e superfícies disponíveis para atividades corporativas que alcançam os 675 m². Foi o primeiro edifício “verde” na cidade, certificação de Líder em energia e Design Ambiental (Leed), concedida pela organização norte americana US Green Building Council. Os edifícios “verdes” são construções que utilizam procedimentos ambientalmente corretos na sua execução, no uso dos materiais além da racionalização no consumo de energia e água¹¹.

A localização deste tipo de empreendimentos indica a preferência por áreas mais afastadas do centro da cidade, porém estratégicos do ponto de vista das vias de acesso, valor e tamanho de terrenos e livre das externalidades dos centros urbanos. É o caso do complexo *Aroeira Office Park* localizado no bairro do Taruma.

Quadro 10 – Parques ou Centros Empresariais de Curitiba

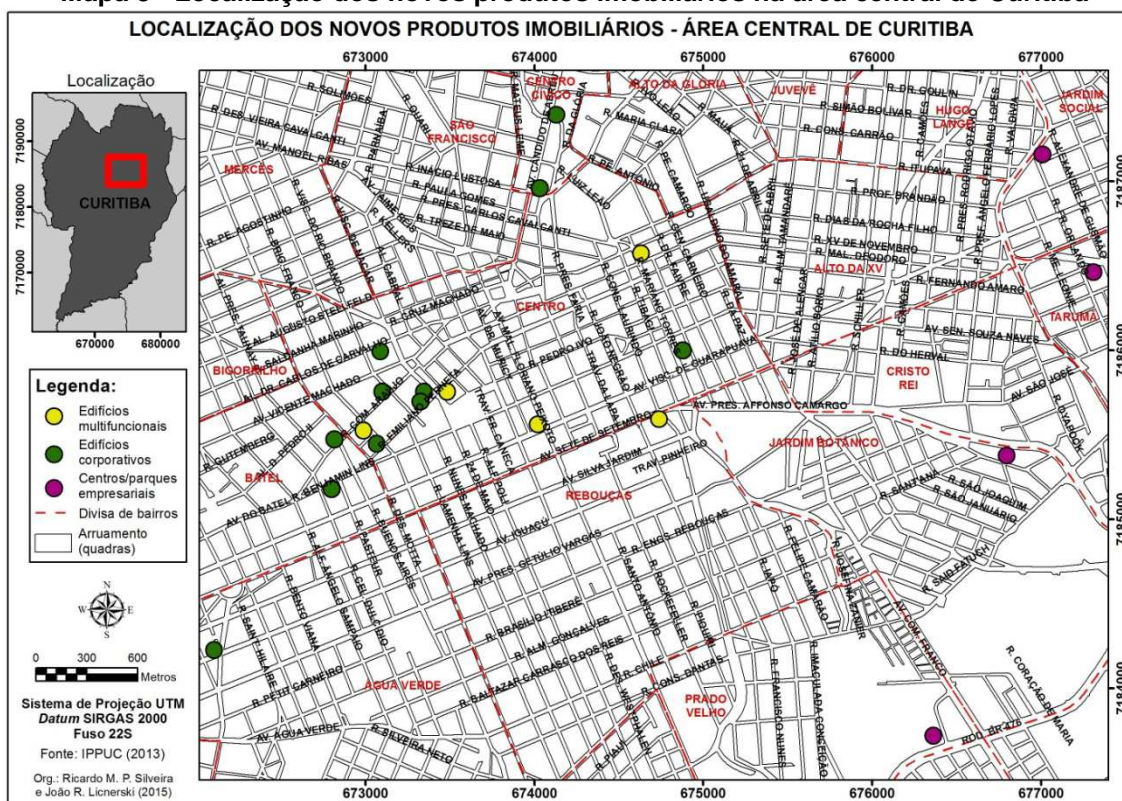
Empreendimento	Data	Localização	Promoção/ incorp.	Área locável	Pav.	Obs
Curitiba Office Park	04/2010	Prado Velho	KGMA	8.707 m ²	4/6	(1)
Aroeira Office Park	06/2012	Taruma	Aroeira adm. bens	4.235 m ²	3	
Infinity Prime Offices	08/2014	Cabral/Ahú	Cyrela	4.771 m ²	8	
Corporate Jardim Botânico	01/2014	Jd. Botânico	KGMA	12.791 m ²	7	

Fonte: Buildings.Pesquisa Imobiliária Inteligente. Elaboração: LICNERSKI (2015)

(1) Edifício com certificação Leed – Líder em Energia e Design Ambiental.

¹¹ “Quase metade dos novos prédios corporativos serão “verdes”, *Gazeta do Povo*, 30 de dezembro de 2011, Economia, p. 20.

Mapa 8 - Localização dos novos produtos imobiliários na área central de Curitiba



Quadro 11 - Número de edifícios de escritórios na área central de Curitiba

	1950	1960	1970	1980	1990	2000 -2015	Total eixos
Eixo Central	15	20	9	9	20	9	82
Eixo Sudoeste	-	-	1	1	24	31	57
Eixo Norte	-	-	11	12	8	9	20
Total décadas	15	20	11	12	52	49	159

Fonte: diversas, org. autor (2015)

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa que culmina nesta dissertação procurou demonstrar que o processo de concentração de edifícios verticais para as atividades terciárias, foi determinante para a definição de uma centralidade urbana moderna, espacialmente fragmentada e de perfil verticalizado em Curitiba. A noção de centralidade urbana adotada neste estudo refere-se à concentração espacial (horizontal e vertical) das atividades e serviços do setor terciário e sua repercussão na dinâmica e na estrutura urbana.

Para melhor compreender este processo, procurou-se em primeiro lugar, conhecer o estado atual da verticalização do setor terciário na área central de Curitiba (ZC- Zona Central e bairros limítrofes). Esta etapa consistiu num levantamento da localização, quantificação e espacialização dos edifícios de escritórios, comerciais e corporativos. Em segundo lugar, o trabalho visou conhecer, a partir dos dados coletados, o desenvolvimento do processo de verticalização terciária no tempo e no espaço. Elaborou-se, então, uma classificação desses dados numa ordem cronológica, permitindo identificar os principais eixos de expansão em diferentes períodos.

A segunda etapa da pesquisa consistiu na análise pormenorizada dos três principais pólos de concentração de edifícios de escritórios em Curitiba: o eixo central ao longo das Ruas XV de Novembro e Marechal Deodoro; o eixo sudoeste abrangendo a parte oeste do centro e os bairros do Batel e Água Verde e o eixo norte no Centro Cívico e parte do Alto da Glória. E finalmente, na terceira etapa do estudo abordou-se a nova fase da verticalização terciária em Curitiba, caracterizada pela introdução recente de novos produtos imobiliários em todos os setores urbanos mencionados.

Deste modo, pode-se concluir que na cidade de Curitiba a concentração de espaços verticalizados para uso terciário desenvolveu-se de forma mais intensiva dentro dos limites da ZC - Zona Central no período compreendido entre a década de 50 até hoje. É o primeiro e principal pólo terciário da aglomeração metropolitana. Sua expansão ocorreu de forma linear a partir do primeiro núcleo de concentração terciária no entorno das Praças Osório e Zacarias (décadas de 40 e 50). Em seguida, ampliou-se em direção a leste ao longo das Ruas XV de Novembro e

Marechal Deodoro (década de 60, 70 e 80) até alcançar a Avenida Mariano Torres no final dos anos noventa.

Durante este tempo, eixos de menor concentração e com distintos níveis de consolidação surgiram em algumas vias transversais do centro (Ruas Voluntários da Pátria, Doutor Muricy, Marechal Floriano, Monsenhor Celso e Conselheiro Laurindo), no sentido oeste-leste.

A partir da década de setenta, inicia-se a implantação dos primeiros edifícios de escritórios na parte oeste da Zona Central, num polígono delimitado pelas Ruas Visconde de Nácar, Desembargador Mota, Carlos de Carvalho e Emiliano Pernetá. Nas últimas duas décadas, esta parte foi a mais valorizada pelo mercado imobiliário no segmento dos novos empreendimentos terciários. Trata-se de uma área estratégica entre o Eixo Marechal Deodoro e a região oeste de Curitiba, caracterizado por uma ocupação residencial de alto padrão e uma importante concentração de atividades terciárias de prestígio. A parte oeste da Zona Central configurou-se como a mais central e verticalizada de um novo eixo de expansão terciária em direção ao sudoeste e que se estende até o entorno da Praça do Japão.

Este vetor sudoeste de expansão terciária abrange ainda os bairros do Batel e Água Verde. Grande parte do bairro do Batel segue os parâmetros de zona residencial (ZR-4), o que implica maiores restrições à verticalização. Situa-se entre três grandes áreas de adensamento urbano na parte oeste do centro: a da Zona Central, Setor Estrutural Oeste e Setor Estrutural Centro/Sul. Devido a estas características, o Batel funciona como uma área de transição entre o Centro e os Eixos Estruturais quanto à intensidade da concentração vertical e tipologia edilícia. Em seu interior, formou-se uma concentração de novos edifícios de escritórios de menor altura e principalmente no formato corporativo na Rua Benjamin Lins e na Avenida do Batel. Ao sul, o Eixo Estrutural - Centro delimita o Batel e o bairro da Água Verde. Plenamente consolidado, este eixo caracteriza pela alta densidade residencial e pela concentração de edifícios de escritórios próxima à Praça do Japão.

O eixo sudoeste se apresenta assim, como a maior área de concentração de atividades terciárias em Curitiba em extensão. Do ponto de vista morfológico e funcional é também o mais heterogêneo onde se alternam áreas de alta taxa de ocupação e verticalidade (Centro e Setor Estrutural-Centro) a outras de média densidade e de formatos comerciais diferenciados (Batel).

A parte norte do Centro de Curitiba (Centro Cívico e Alto da Glória) aparece como a terceira e menor área de expansão das atividades terciárias. Este pólo caracteriza-se por uma configuração linear estruturada pela Avenida Cândido de Abreu onde se concentram a maioria dos edifícios de escritórios da região. Sua posição estratégica entre o Centro Principal e o Centro Cívico contribui para a implantação de grandes torres de escritórios e comerciais desde os anos setenta, principalmente relacionados às atividades dos profissionais liberais e aquelas vinculadas ao poder público presentes no Centro Cívico.

Na atualidade, este pólo de concentração terciária atua como uma ligação entre o Centro tradicional de Curitiba e o Setor Estrutural Norte. Caracteriza-se pela coexistência de duas tipologias edilícias dominantes. Na Avenida Cândido de Abreu, concentram-se torres que superam os 10 pavimentos, enquanto que no resto do setor, as alturas são inferiores. É o pólo com um maior nível de consolidação devido à relação entre às áreas edificadas e a extensão reduzida dos dois bairros.

Em síntese, o estudo constatou que em Curitiba, há três grandes áreas de concentração de edifícios de escritórios, comerciais e corporativos com distintos estágios de consolidação: Na Zona Centro (ZC) ou Centro Tradicional; ao longo da Avenida Cândido de Abreu nos bairros do Centro Cívico e Alto da Glória (Eixo Norte) e numa ampla faixa que se estende da parte oeste do centro da cidade até a Praça do Japão (Eixo Sudoeste). Em seu conjunto, essas concentrações terciárias contribuem para gerar uma área de centralidade urbana de aspecto expandido, porém fragmentada e desigual no seu modo de desenvolvimento espacial. (quadro 11).

Sobre esta última constatação, a pesquisa permitiu apontar ainda as potencialidades de expansão vertical dentro do perímetro da ZC- Zona Central, principalmente entre a Rua Marechal Deodoro e o Setor Estrutural - Centro, ao longo da Avenida Sete de Setembro. Afirma-se, então, que o centro de Curitiba não está plenamente consolidado do ponto de vista da verticalização terciária ou residencial. Deste modo, conclui-se que as frentes de expansão da verticalidade ao norte e ao sudoeste não derivam da saturação do centro tradicional, mas de um processo de ampliação do mercado imobiliário buscando novas localizações para os seus investimentos.

Em suas conclusões, o trabalho abordou ainda a nova fase da verticalização no setor terciário caracterizada pela introdução de novos produtos imobiliários em

Curitiba. São os edifícios corporativos, grandes complexos multifuncionais e os parques ou centros empresariais implantados em vários setores da cidade. Apresentam-se como novas tendências num mercado imobiliário que busca a valorização do capital imobiliário, como também a inovação no segmento dos espaços verticalizados para o setor terciário.

Sobre as indagações formuladas no princípio deste trabalho, a centralidade urbana na cidade contemporânea vincula-se, sobretudo, à nova capacidade de concentração (vertical e horizontal) e de mobilidade de atividades econômicas ligadas ao comércio, serviços, lazer e consumo, e sua repercussão e impacto na dinâmica urbana em sua totalidade. Em linhas gerais, é o setor terciário, em seus diversos formatos, o elemento articulador da dinâmica urbana em distintas escalas, do bairro ao aglomerado metropolitano. No processo de reprodução do espaço urbano, impõem-se distintas dinâmicas espaciais de organização das atividades econômicas, redefinindo continuamente os lugares urbanos e sua centralidade mediante mudanças morfológicas e funcionais. A centralidade urbana, desde esta perspectiva, apresenta-se complexa e diversificada.

A pesquisa teve como objetivo estudar uma forma específica de centralidade urbana, relacionada a processo de concentração do setor terciário verticalizado. No caso das metrópoles brasileiras, este processo ocorreu principalmente nos centros urbanos tradicionais transformando significativamente suas características físicas e funcionais. Assim, o perfil verticalizado e concentrado desse espaço central constitui o principal traço da centralidade urbana atualmente.

A difusão dessas características morfológicas e funcionais noutros setores da cidade, promovidas pelo mercado imobiliário e/ou pelos instrumentos urbanísticos de regulação do uso do solo, produz processos de reprodução ou desdobramento desta centralidade. Constituem assim, novas áreas de centralidade urbana pelo seu caráter contemporâneo ou recente em relação a todas as formas de centralidade precedente.

No caso de Curitiba, conforme exposto anteriormente, há uma expansão da centralidade terciária e verticalizada em dois grandes vetores (norte e sudoeste) e dentro dos limites institucionais da Zona Central. São grandes áreas de atuação do mercado imobiliário no segmento de edifícios de escritórios e comerciais, e que corresponderam a setores urbanos cujo solo sofreu um contínuo processo de valorização.

Neste ponto, convém retomar a segunda questão formulada sobre a influência do mercado imobiliário na produção do espaço urbano. No caso analisado, o conjunto de agentes sociais que compõem este setor econômico desempenhou um papel fundamental na expansão da centralidade urbana, direcionando seus investimentos em edifícios de escritórios naquelas localizações consideradas estratégicas do ponto de vista dos rendimentos e da reprodução do capital.

Embora o poder público municipal detenha, com os instrumentos urbanísticos reguladores do uso do solo, as diretrizes de controle e organização do espaço urbano, foi o mercado imobiliário, através de suas práticas espaciais, quem definiu os ritmos e a temporalidade no processo de construção da cidade. Ao não definir localizações específicas para a implantação de edifícios verticais para uso terciário, tampouco parâmetros que limitem sua concentração e densidade em determinados setores urbanos, o poder público concede ao mercado imobiliário o poder decisório sobre o seu campo de atuação neste segmento.

A presente investigação alcançou os seus objetivos no que se refere à compreensão do processo de verticalização e concentração do setor terciário na formação da centralidade urbana e na estruturação do espaço urbano de Curitiba. O conhecimento gerado possibilitou elucidar algumas questões sobre os aspectos morfológicos e funcionais na área central da cidade, em particular, a espacialidade do terciário vertical como espaço gerador de centralidade urbana. Neste ponto, a pesquisa permitiu visualizar a área de atuação do mercado imobiliário neste segmento nas últimas décadas e identificar e prever algumas tendências de expansão da mancha terciária, como também as novas tipologias edilícias que formaram parte da paisagem urbana de Curitiba.

Este trabalho possibilita levantar questões para futuros trabalhos de pesquisa sobre o processo de produção e estruturação do espaço urbano de Curitiba. Em primeiro lugar, coloca-se a questão sobre as tendências de expansão e consolidação do terciário vertical na área central de Curitiba e nos demais regiões da cidade, especialmente na Zona Central, na parte oeste da cidade no entorno do Setor Estrutural Nova Curitiba e em toda a extensão que abrange a OULV-Operação Urbana da Linha Verde.

Em segundo lugar, colocam-se em questão as particularidades e características do mercado imobiliário curitibano e de seus principais agentes na

produção de edifícios de escritórios e corporativos. Como atuam estes agentes? Como se compõe este mercado do ponto de vista empresarial?

E finalmente, no quadro de globalização e internacionalização das cidades, o estudo apresentado oferece alguns subsídios sobre o dimensionamento e a qualificação dos espaços para usos terciários e corporativos. Como podemos situar Curitiba na rede brasileira e mundial orientada para o desenvolvimento de atividades econômicas globalizadas?

O processo de produção do espaço urbano contemporâneo oferece múltiplas possibilidades de análise sobre as novas formas de organização das atividades e seu papel na definição de um sistema complexo de centralidades urbanas. A difusão das atividades terciárias no espaço metropolitano aliada às distintas configurações espaciais concentradoras contribui para diversificar os conteúdos e a amplitude da centralidade urbana em todas as escalas.

REFERÊNCIAS

- ABALOS, Iñaki; HERREROS, Juan. **Técnica y arquitectura en la ciudad contemporánea**, 1950-1990. Madrid: Nerea, 1992.
- BELL, Daniel. **El advenimiento de la sociedad post-industrial**. Un intento de prognosis social. Madrid: Alianza Universidad, 1976.
- BERTRAND, Jean-Michel. **La ciudad cotidiana**. Nuevo Urbanismo 30, Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, 1981.
- BLEY, Lineu. **Percepção do espaço urbano: o centro de Curitiba**. Rio Claro: universidade Estadual Paulista Julio de Mesquita Filho, Dissertação de Mestrado, 1982.
- BORJA, J.; CASTELLS, M. Local y Global. **La gestión de las ciudades en la era da información**. Madrid: Taurus, 1997.
- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume/ Fapesp, 2007.
- CERASI, Maurice. **El espacio colectivo de la ciudad**. Barcelona: Oikos-tau, 1990.
- CORAZZA, Gentil. **Crise e Reestruturação bancária no Brasil**. Ufrgs, 2000.
- CARLOS, ANA F. A. **Espaço-tempo na metrópole**. A fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001.
- CARLOS, Ana F.A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.
- CARLOS, A. F. A.; de SOUZA, M.L.; SPOSITO, M.E.B. (Orgs.). **A produção e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.
- CASTRO, Iná E.; GOMES, P.C.; CORRÊA, R.L. (Orgs.). **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro, 2010.
- CHADOIN, Olivier. **La ville des individus. Sociologie, urbanisme et architecture**, propos croisés. L'harmattan, Paris, 2004.
- CORRÊA, Roberto L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2002.
- CASTELLS, Manuel. **Problemas de investigación en sociología urbana**. Editorial Siglo XXI, Madrid, 1976.
- CASTRO NETO, Vicente de. **Grande Curitiba: um olhar sobre a evolução urbana** Metrôpolis em revista, Curitiba, v. 4, n.1, p. 15-20, 2002.
- COSTA, A. A. de. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal-RN**. 2000. 207f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2000.

CRUZ, A.A. João Moreira Garcez. **Um homem que se superou no seu tempo**. Curitiba: Fundação Santos Lima, 1991.

Curitiba - Gestão Urbana. Construindo a cidadania. **World Habitat Awards**. Buildings and Social Housing Foundation. Curitiba: IPPUC, 1996.

D'ENTREMONT, Alban. **Geografía econômica**. Madrid: Cátedra, 1997.

Diccionario de Geografia. Madrid: Akal, 1991.

DUDEQUE, Ira T. **Nenhum dia sem uma linha**. Uma história do urbanismo em Curitiba. São Paulo: Studio Nobel, 2010.

FAINSTEIN, SUSAN S. **The city builders**. Property Development in New York and London, 1980-2000. Lawrence: University of Kansas, 2001.

FIRKOWSKI, Olga L. C. de F. **Internacionalização e novos conteúdos de Curitiba**. Revista Paranaense de Desenvolvimento, Curitiba, n. 107, p.93-1007, jul/dez. 2005.

FORD, Larry R. **Cities and Buildings**. Skyscrapers, Skid Rows, and suburbs. Baltimore: The John Hopkins University Press, 1994.

FERNANDES, Fernanda A. **A influência do processo de internacionalização no mercado imobiliário de Curitiba**: Concentração e seletividade. Curitiba: Universidade Federal do Paraná/ Departamento de Geografia, Dissertação de Mestrado, 2013.

FIX, Mariana. São Paulo cidade global. **Fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

FRÚGOLI JR, Heitor. **Centralidade em São Paulo**: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Cortez/Edusp, 2000.

GADENS, Letícia, ULTRAMARI, Clóvis, REZENDE, Denis A. **Irracionalidades urbanas e requalificação de áreas centrais**. Redes, Santa Cruz do Sul, v.12, nº3, 2007.

GARCEZ, Luiz A. Curitiba: **Evolução urbana**. Curitiba: Imprensa Universitária da UFPR, 2006.

GNOATO, Salvador. **Arquitetura do Movimento Moderno em Curitiba**. Curitiba: Travessia dos editores, 2009.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1997.

HALL, Tim. **Urban Geography**. London: Routledge, 1998.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2103.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2006.

HERCE, Manuel. **El negocio del territorio**. Evolución y perspectivas da la ciudad moderna. Madrid: Alianza Editorial, 2013.

HUXTABLE, Ada Louise. **El rascacielos**. La búsqueda de un estilo. Madrid: Nerea, 1988.

LEFEBVRE, Henri. **La revolución urbana**. Madrid: Alianza Editorial, 1983.

LEDRUT, Raymond. Sociologia Urbana. **Nuevo Urbanismo 1**, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 1987.

MENDES, Cesar Miranda, Töws, Ricardo Luiz. **O estudo da verticalização urbana como objeto da Geografia**: Enfoques e perspectivas metodológicas. I SEURB. I Simpósio de Estudos Urbanos: Desenvolvimento Regional e Dinâmica Ambiental. 2011.

MENEZES, Claudino L. **Desenvolvimento urbano e meio ambiente**. A experiência de Curitiba. Campinas: Papirus, 1996.

MOSSATO, Diani E. C. **A internacionalização da economia urbana**: uma análise do setor hoteleiro. Curitiba: Universidade Federal do Paraná/ Departamento de Geografia, Dissertação de Mestrado, 2007.

MUXÍ, Zaida. **La arquitectura de la ciudad global**. Barcelona: Gustavo Gili, 2004.

PILOTTO, Angela S. **Área metropolitana de Curitiba**. Um estudo a partir do espaço intra-urbano. São Paulo: Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Dissertação de Mestrado, 2010.

REGUS. Site institucional. Disponível em: <[http:// www.regus.com.br](http://www.regus.com.br)> Acesso em: 20 maio 2015.

SAVITCH, H.V. **Post-industrial cities**: Politics and Planning in New York, Paris and London. Princeton: Princeton University Press, 1989.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Studio Nobel/Edusp/FAPESP, 1997.

SILVA, Maclóvia Corrêa. O Plano de urbanização de Curitiba -1943-1944-e a valorização imobiliária. São Paulo: Universidade de São Paulo/Faculdade de Arquitetura e Urbanismo; Tese de Doutorado, 2000.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Nobel, 2012.

XAVIER, Alberto. **Arquitetura Moderna em Curitiba**. São Paulo: PINI, 1986.

ZEIDLER, Eberhard H. **Arquitetura plurifuncional en el contexto urbano**. Barcelona: Gustavo Gili, 1985.