

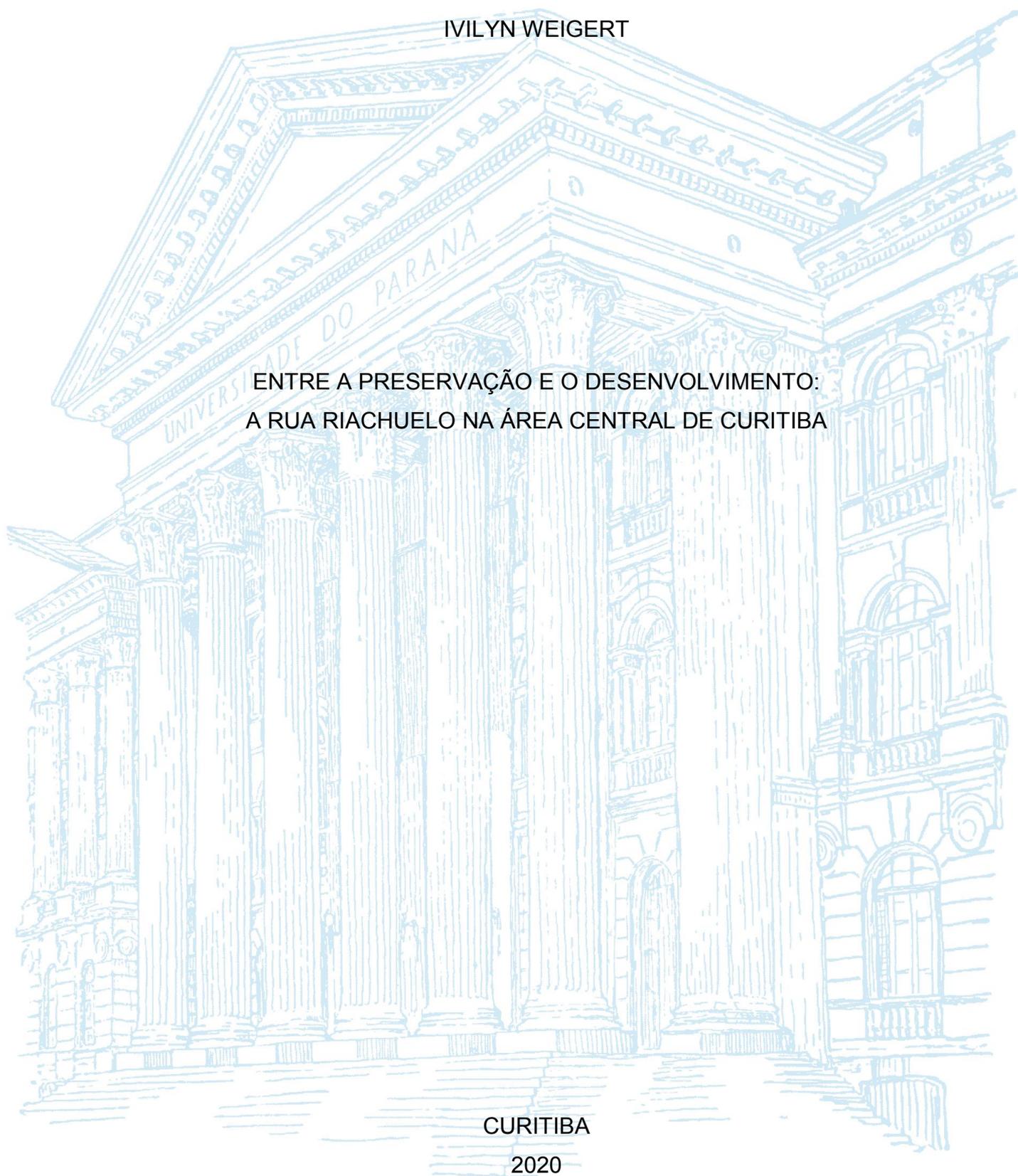
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

IVILYN WEIGERT

ENTRE A PRESERVAÇÃO E O DESENVOLVIMENTO:
A RUA RIACHUELO NA ÁREA CENTRAL DE CURITIBA

CURITIBA

2020



IVILYN WEIGERT

ENTRE A PRESERVAÇÃO E O DESENVOLVIMENTO:
A RUA RIACHUELO NA ÁREA CENTRAL DE CURITIBA

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

Orientadora: Prof^ª. Dr^ª. Olga Lucia Castreghini de Freitas Firkowski

CURITIBA

2020

Catálogo na Fonte: Sistema de Bibliotecas, UFPR
Biblioteca de Ciência e Tecnologia

W419e Weigert, Ivilyn
Entre a preservação e o desenvolvimento: a rua Riachuelo na área central
de Curitiba [recurso eletrônico] / Ivilyn Weigert. – Curitiba, 2020.

Dissertação - Universidade Federal do Paraná, Setor de Tecnologia,
Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano, 2020.

Orientador: Olga Lucia Castreghini de Freitas Firkowski

1. Planejamento urbano – Curitiba (PR). 2. Gentrificação. 3. Sociologia
urbana. 3. Enobrecimento urbano. I. Universidade Federal do Paraná. II.
Firkowski, Olga Lucia Castreghini de Freitas. III. Título.

CDD: 725.31098162

Bibliotecário: Elias Barbosa da Silva CRB-9/1894



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SETOR DE TECNOLOGIA
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO PLANEJAMENTO URBANO -
40001016104P3

TERMO DE APROVAÇÃO

Os membros da Banca Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em PLANEJAMENTO URBANO da Universidade Federal do Paraná foram convocados para realizar a arguição da dissertação de Mestrado de **IVILYN WEIGERT** intitulada: **ENTRE A PRESERVAÇÃO E O DESENVOLVIMENTO: A RUA RIACHUELO NA ÁREA CENTRAL DE CURITIBA**, sob orientação da Profa. Dra. OLGA LÚCIA CASTREGHINI DE FREITAS FIRKOWSKI, que após terem inquirido a aluna e realizada a avaliação do trabalho, são de parecer pela sua APROVAÇÃO no rito de defesa.

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

CURITIBA, 23 de Dezembro de 2020.

Assinatura Eletrônica

23/12/2020 16:51:37.0

OLGA LÚCIA CASTREGHINI DE FREITAS FIRKOWSKI
Presidente da Banca Examinadora (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

Assinatura Eletrônica

23/12/2020 17:25:51.0

GISLENE DE FÁTIMA PEREIRA
Avaliador Interno (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

Assinatura Eletrônica

23/12/2020 19:49:31.0

MARIA DA GRAÇA RODRIGUES DOS SANTOS
Avaliador Externo (UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ)

CAMPUS CENTRO POLITÉCNICO - CURITIBA - Paraná – Brasil
CEP 81530-990 - Tel: (41) 3361-3702 - E-mail: PPU@UFPR.BR

Documento assinado eletronicamente de acordo com o disposto na legislação federal Decreto 8539 de 08 de outubro de 2015.

Gerado e autenticado pelo SIGA-UFPR, com a seguinte identificação única: 66864

Para autenticar este documento/assinatura, acesse <https://www.prppg.ufpr.br/signa/visitante/autenticacaoassinaturas.jsp>
e insira o código 66864

Ao meu filho, Pedro Henrique.

Aos meus sobrinhos,

Joanna e Gustavo.

Por vocês, tudo faz sentido.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, gostaria de agradecer à minha orientadora, a Prof^a Dr^a Olga Lucia Castreghini de Freitas Firkowski, pela dedicação e paciência durante a realização desta pesquisa. Sem seu apoio, jamais seria possível concluí-la. Gostaria que tivéssemos feito mais conversas tão construtivas quanto as que realizamos. Agradeço também as professoras doutoras Maria da Graça Rodrigues dos Santos e Gislene de Fátima Pereira, pelas valiosas contribuições nas bancas de qualificação e defesa do mestrado.

Agradeço aos professores do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano, pelas aulas ministradas e conhecimentos compartilhados.

Agradeço ao arquiteto Fabio de Almeida, pelo incentivo e dedicação.

Agradeço às crianças da nossa família, Joanna, Gustavo e Pedro Henrique, que vieram ao mundo neste ano cheio de desafios e superações. Mesmo com toda exaustão, nossos dias são preenchidos com a alegria e vida que vêm dos seus sorrisos.

Agradeço ao meu marido, Cássio pela compreensão e apoio durante este período de dedicação ao mestrado, especialmente neste ano de 2020, com tantas mudanças em nossas vidas. Obrigada por sempre acreditar em mim e cuidar do Pedro nos momentos que mais precisei.

Por último, e em especial, gostaria de agradecer aos meus pais, minha *momys* Eliane e meu *papis* Wilson, pela dedicação incondicional que têm por mim e pelas incontáveis horas que cuidaram do seu neto (que tanto sonharam), Pedro para que eu pudesse estudar e concluir minha dissertação. Para vocês, todo meu amor.

Where to, where do I go?
If you never try, then you'll never know
How long do I have to climb?
Up on the side of this mountain of mine?

(COLDPLAY, 2005)

RESUMO

Projetos de revitalização de centros históricos ocupam a agenda de governantes das principais cidades brasileiras. Compreender os efeitos sócio espaciais destas iniciativas sobre áreas centrais abandonadas tornou-se um campo aberto para a pesquisa. O presente trabalho busca compreender a tendência à gentrificação observada nas ações públicas e privadas realizadas a partir da década de 1990 em cidades brasileiras, tendo como estudo de caso a Rua Riachuelo, na cidade de Curitiba. A implantação dos novos empreendimentos de caráter multiuso, com apartamentos compactos, indicam uma tendência à substituição social e à mudança no perfil dos usuários da região, indicando o início de uma transformação. Este processo em curso incide de formas específicas em cada local, sendo necessárias adaptações dos conceitos já amplamente discutidos na Europa e Estados Unidos à realidade local para ampliar o debate ainda incipiente no Brasil.

Palavras-chave: Gentrificação. Áreas Centrais. Rua Riachuelo. Revitalização Urbana. Apartamentos Compactos.

ABSTRACT

Governments of the most important cities in Brazil include in their Agenda many Historical downtown revitalizing projects. Understanding the spatial and social effects of these initiatives on abandoned central areas has become an open field for research. The present work seeks to understand the tendency towards gentrification observed in public and private actions that have been carried out since the 1990s in Brazilian cities, taking as a case study the Riachuelo Street, in the city of Curitiba – Brazil. The construction of new multipurpose buildings, having compact apartments, indicate a trend towards social substitution and a shift in the users' profile of the region, pointing to the beginning of a transformation. This ongoing process has its own characteristics at each location, requiring some adapting of the concepts widely discussed in Europe and the United States to the local reality, in order to expand the yet incipient debate in Brazil.

Key-words: Gentrification. Central Areas. Riachuelo Street. Urban Revitalization. Compact Apartments.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – Edifícios Demoiselle e 14 Bis.....	36
FIGURA 2 – Planta de Curitiba em 1857.	49
FIGURA 3 – Área central de Curitiba: localização dos antigos caminhos.	51
FIGURA 4 – Ocupação urbana de Curitiba com a instalação da Estação Ferroviária em 1884.	54
FIGURA 5 – Paço da Liberdade, construção realizada em 1914.	55
FIGURA 6 – Curitiba: o trajeto dos bondes em 1896.	56
FIGURA 7 – Curitiba: instalação do calçamento em paralelepípedo na Rua Riachuelo em 1914.	58
FIGURA 8 – Curitiba: Av. João Gualberto, década de 1970.	61
FIGURA 9 – Terminal e transporte coletivo na Praça Generoso Marques em 1972.	63
FIGURA 10 – Delimitação da área de estudo, 2020.	65
FIGURA 11 – Curitiba: delimitação do bairro Centro, com indicação dos bairros limítrofes e equipamentos públicos em 2015.	67
FIGURA 12 – Vistas da Rua Riachuelo durante a revitalização em 2010.	68
FIGURA 13 – Vista do Residencial Nossa Senhora da Luz, à esquerda da Igreja Matriz em 2019.	70
FIGURA 14 – Edifício Rosa Ângela Perrone em 2019.	71
FIGURA 15 – Planta Baixa do Edifício Rosa Ângela Perrone.	71
FIGURA 16 – Anúncio de venda dos apartamentos do Edifício Ivahy em 1955.	72
FIGURA 17 – Exemplo de proposta de cores realizada pelo IPPUC para imóveis históricos localizados na Rua Barão do Rio Branco, 174, 158 e 146 em 1998.	80
FIGURA 18 – Proposta Síntese do programa de revitalização do Eixo Barão Riachuelo, de 1998.	81
FIGURA 19 – Praça Tiradentes após a execução do Projeto Marco Zero em 2008.	82
FIGURA 20 – Rua Riachuelo, requalificada em 2008.	84
FIGURA 21 – Rua São Francisco durante as obras em 2012.	85
FIGURA 22 – Proposta de revitalização da Praça Generoso Marques com bondes turísticos, 2008.	86
FIGURA 23 – Área de abrangência e etapas do Programa Rosto da Cidade, iniciado em 2018.	87

FIGURA 24 – Fachadas do edifício do Paço da Liberdade restaurado em 2008.....	90
FIGURA 25 – Antigo Quartel revitalizado para abrigar o Cine Passeio em 2019.....	91
FIGURA 26 – Áreas de circulação e espaço de convívio – café, 2019.	92
FIGURA 27 – Curitiba, área central: empreendimentos selecionados.	95
FIGURA 28 – Folder digital do Viva Curitiba, 2020.	98
FIGURA 29 – Mudança de perfil dos jovens contemplada na publicidade do Viva Curitiba.....	98
FIGURA 30 – Localização dos novos empreendimentos selecionados para análise.	99
FIGURA 31 – Vista geral do empreendimento em 2018.	101
FIGURA 32 – Planta do studio com área privativa de 32,75m ²	102
FIGURA 33 – Planta tipo, com área de 80,91m ²	103
FIGURA 34 – Fachada residencial do Green Center.	104
FIGURA 35 – Planta do pavimento tipo da torre de escritórios.	105
FIGURA 36 – Planta do pavimento tipo da torre residencial.	106
FIGURA 37 – Planta da galeria no pavimento térreo.	106
FIGURA 38 – Vista da galeria comercial no pavimento térreo.	107
FIGURA 39 – Folder digital Green Center, evidenciando o terraço.....	107
FIGURA 40 – Folder digital Green Center.....	108
FIGURA 41 – Vista do Edifício Primus, 2019.	109
FIGURA 42 – Planta do pavimento superior da edificação histórica.	110
FIGURA 43 – Planta tipo da torre residencial.....	110
FIGURA 44 – Unidade de Interesse de Preservação, na Rua Riachuelo	111
FIGURA 45 – Estado de conservação da fachada histórica antes do projeto, 2010.	112
FIGURA 46 – Fachada histórica após o restauro, com inclusão de acesso para veículos.	112
FIGURA 47 – Folder Digital do Edifício Primus.	113
FIGURA 48 – Vista geral da torre de apartamentos.....	114
FIGURA 49 – Placa indicativa da autoria existente na fachada.	115
FIGURA 50 – Foto histórica da fachada voltada para a Rua Riachuelo.....	116
FIGURA 51 – Proposta de pintura do Projeto Cores da Cidade.....	117
FIGURA 52 – Perspectivas dos empreendimentos Arts e All You Need, respectivamente.....	118

FIGURA 53 – Estudo Preliminar: Corte esquemático com galeria de conexão.....	119
FIGURA 54 – Planta das menores unidades.....	120
FIGURA 55 – Plantas com metragens intermediárias.....	121
FIGURA 56 – Plantas das maiores unidades.....	121
FIGURA 57 – Folder de divulgação do Arts.	122
FIGURA 58 – Áreas comuns do Arts, com conceito lúdico.	122
FIGURA 59 – Folder digital All You Need, apresentando um novo estilo de vida. ..	123
FIGURA 60 – Localização estratégica do empreendimento veiculada como uma potencialidade.....	124
FIGURA 61 – Estratégia para investidores.	125
FIGURA 62 – Curitiba: mapa linha turismo incluindo o Paço da Liberdade, 2020. .	126
FIGURA 63 – Ônibus da Linha turismo no trajeto da Rua Riachuelo em 2019.....	127
FIGURA 64 – Divisão em trechos de análise das tipologias comerciais.	128
FIGURA 65 – Fachada do imóvel em 2011.....	129
FIGURA 66 – Fachada do imóvel em 2020.....	129
FIGURA 67 – Fachada do imóvel em 2011.....	130
FIGURA 68 – Fachada do imóvel em 2020.....	130
FIGURA 69 – Fachada do imóvel em 2011.....	131
FIGURA 70 – Fachada do imóvel em 2020.....	131
FIGURA 71 – Fachada do imóvel em 2011.....	132
FIGURA 72 – Fachada do imóvel em 2020.....	132
FIGURA 73 – Fachada dos imóveis em 2011.....	133
FIGURA 74 – Fachada do imóvel em 2020.....	133
FIGURA 75 – Mapa de uso dos lotes e localização dos empreendimentos estudados.	134

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 – Síntese Metodológica para análise da gentrificação.....	19
QUADRO 2 – Identificação dos novos empreendimentos.....	100

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – POPULAÇÃO DE CURITIBA E DO BAIRRO CENTRO	66
TABELA 2 – POPULAÇÃO, ESTIMATIVA POPULACIONAL E VARIAÇÃO POPULACIONAL DO BAIRRO CENTRO, REGIONAL MATRIZ E CURITIBA – 2000, 2010 E 2016	66

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

- CVCO - Certificado de Conclusão de Obra
- Fecomércio - Federação do Comércio do Paraná
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- ICOMOS - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios
- IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
- MIS - Museu da Imagem e do Som
- Sebrae - Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
- Senac - Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial
- Sesc - Serviço Social do Comércio
- SMU - Secretaria Municipal de Urbanismo
- SIRCHAL - Seminários internacionais sobre a revitalização dos centros históricos da América Latina e Caribe
- UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	16
1 TRANSFORMAÇÕES NA CIDADE CAPITALISTA	22
1.1 OS CENTROS URBANOS E AS PROGRESSIVAS INTERVENÇÕES	22
1.2 GENTRIFICAÇÃO E SEGREGAÇÃO	28
1.3 DINÂMICAS DE “REVITALIZAÇÃO”	37
2 PASSADO E PRESENTE	45
2.1 PANORAMA BRASILEIRO	45
2.2 CONFORMAÇÃO URBANA DE CURITIBA	48
2.3 A VERTICALIZAÇÃO	68
3 O RETORNO AO CENTRO?	77
3.1 A RUA RENOVADA: POLÍTICAS URBANAS	77
3.2 INVESTIMENTOS CULTURAIS	89
3.3 AS NOVAS FORMAS DE MORAR NO CENTRO	93
3.3.1 Curitiba Centro Cívico (CCC)	101
3.3.2 Green Center Office e Residence	104
3.3.3 Edifício Primus	108
3.3.4 All You Need	114
3.4 MUDANÇAS DE DIMENSÃO SOCIAL	125
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	138
5 REFERÊNCIAS	141
APÊNDICE 1 – INFORMAÇÕES DOS EMPREENDIMENTOS	147

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa estuda o estudo do fenômeno da gentrificação e visa avaliar, segundo a lógica global da produção da cidade capitalista, as implicações sócioespaciais decorrentes de políticas públicas e da inserção de novos empreendimentos em determinados territórios.

Na década de 1990 iniciou-se um processo de busca da revalorização social, revitalização econômica e valorização do patrimônio histórico dos centros urbanos por parte dos atores públicos, vislumbrando seu valor cultural e histórico. “(...) é a tradição que constitui seu princípio essencial, e a referência ao passado que fundamenta, de forma geral, suas representações de futuro” (ASCHER, 2010, p. 21). Por trás de um discurso simbólico, a sistematização das requalificações¹ empreendidas pelo poder público visava estimular processos de gentrificação² e assim “elevar” o perfil social.

O esquecimento temporário das áreas centrais favoreceu o processo definido por Neil Smith (1979; 1996; 2006) como *rent gap* que, segundo o autor, está entre as causas originais da gentrificação, pois criou condições propícias de reinvestimentos lucrativos em áreas desvalorizadas por parte de grandes promotores imobiliários. Esta é uma das tendências de estudo sobre o tema, que opta por um quadro explicativo derivado do peso econômico da produção imobiliária. A outra vertente de discussão situa o fenômeno em relação a uma estratégia de atores relacionada com a atração pelo modo de vida e de consumo propiciado pelo habitar no centro das cidades. Esta visão voltada aos aspectos culturais tem como base os estudos de David Ley (1978). São numerosos os autores que vinculam este processo urbano à ascensão da classe média pós-industrialização e parte desta literatura utiliza os termos pós-fordismo e pós-moderno (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006).

¹ Os termos “requalificação” e “revitalização” urbana são adotados aqui devido à sua recorrência de utilização nos discursos e projetos de intervenção nas áreas centrais. Sobre a carga ideológica dos termos será tratado em outros momentos do texto, particularmente no subcapítulo 1.3.

² Conceito cuja definição original remete aos anos de 1960, sucessivamente revisto e debatido até os dias atuais, será abordado no subcapítulo 1.2.

A pesquisa e o debate sobre o tema da gentrificação no contexto acadêmico atual adquire destaque por se tratar de um processo fundamental na reestruturação metropolitana contemporânea, conforme aponta Bataller e Botelho (2012). A evolução do conceito desde os anos sessenta, quando se tratavam de intervenções principalmente para a revitalização do patrimônio de forma pontual e espontânea, alcançou um patamar amplo que merece ser mais bem avaliado. As posturas atuais deste processo diversificado “consideram a gentrificação como resultado de uma série de fatores inter-relacionados sem conceder protagonismo absoluto a nenhum deles” (BATALLER; BOTELHO, 2012, p. 22), levando em conta as características particulares de cada área em que ocorre. O campo está aberto a discussão em todo o mundo e principalmente no cenário brasileiro, por se tratar de um processo de gentrificação recente e ainda pouco compreendido e pelo contexto distinto daquele dos países ricos, onde o fenômeno surgiu e foi conceituado.

Esta dissertação tem como contexto a cidade de Curitiba, capital do Estado do Paraná e será abordado o processo de transformação espacial e social da Rua Riachuelo, importante área histórica que faz parte do Eixo Barão-Riachuelo, antigo vetor de crescimento e expansão da cidade. A partir do início da década de 1990 foram desenvolvidos projetos estratégicos planejados pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba visando a revitalização da área propondo a animação econômica, investimentos em espaços culturais e o incentivo à habitação, por meio do Decreto nº186/2000. Em resposta aos parâmetros e permissividades urbanísticas previstas na legislação, a iniciativa privada realizou empreendimentos imobiliários a partir dos anos 2000 que, em conjunto com as demais iniciativas municipais, se tornariam indutores de uma mudança da área em maior escala, tanto do ponto de vista social quanto econômico.

Partindo do pressuposto de que o conjunto de ações públicas e privadas estariam induzindo uma mudança no perfil dos habitantes da região, a pesquisa busca compreender as motivações locais na transição de paradigma típica da cidade pós-moderna. Aspectos de ordem política serviram como indutores? Seriam as novas propostas de “revitalização” as responsáveis por recuperar qualidades ou funções perdidas nas áreas históricas? Trata-se de um processo natural em andamento nos centros tradicionais nas cidades contemporâneas?

Visando responder estas perguntas, a pesquisa pretende compreender o processo denominado gentrificação, fenômeno fundamentalmente urbano que

consiste em uma série de melhorias físicas ou materiais e imateriais, causando a elevação de *status* de centros urbanos antigos e provocando a expulsão populacional pré-existente (BATALLER; BOTELHO, 2012). Parte-se da hipótese de que se o mercado imobiliário define um novo padrão habitacional, acompanhado pelo setor público que implementa leis e equipamentos culturais, então, pode se identificar o processo de gentrificação na Rua Riachuelo.

A motivação para a realização da dissertação originou-se pela percepção da autora e a partir de questionamentos decorrentes de sua prática profissional quanto às transformações físicas e sociais em áreas históricas em Curitiba. Participando de alguns dos projetos realizados na região da área de estudo, surge a preocupação sobre a forma de exploração do uso residencial e o tipo de usuários que passam a ser o foco dos novos empreendimentos que seguem os interesses do mercado imobiliário.

Diante deste cenário, o objetivo da pesquisa é aprofundar a discussão sobre o tema da gentrificação com base no entendimento das transformações urbanas recentes da Rua Riachuelo, em Curitiba e suas consequências, inseridas na lógica global de produção da cidade capitalista. Conforme afirma Smith (2006), cada cidade expressa as particularidades da constituição de seu espaço urbano segundo ritmos temporais diferentes. Para identificar os aspectos de um possível processo de gentrificação, será necessária a análise da expressão das relações sociais, econômicas, políticas e culturais presentes na Rua Riachuelo. Para tanto foram definidos como objetivos específicos:

i) compreender o estado da arte do conceito de gentrificação fazendo uma aproximação com a realidade local, buscando possíveis metodologias de identificação com o processo em curso na Rua Riachuelo;

ii) compreender a atuação e as estratégias dos diferentes agentes sociais privados e públicos na apropriação e modificação deste território;

iii) identificar e compreender como as ações de “revitalização” foram inseridas na pauta do planejamento urbano municipal, com leis, decretos e projetos urbanos específicos para as áreas centrais históricas;

iv) investigar os novos empreendimentos, suas características espaciais e a relação socioespacial com o ambiente edificado pré-existente em que se inserem.

Para responder à problemática da pesquisa e seus objetivos, a estrutura metodológica segue o Quadro 1 visando identificar a presença do processo de

gentrificação, por meio da análise das variáveis apresentadas na primeira coluna. Tratam-se de processos recíprocos de reestruturação econômica, social e cultural, baseados na teoria de Ley (1978)³, citado por Bataller e Botelho (2012), para identificar fenômeno urbano. A dimensão política foi proposta como um desmembramento do viés econômico para pontuar os atores públicos separadamente dos privados. A segunda coluna do Quadro 1 apresenta a caracterização de cada uma das dimensões. A terceira esclarece o que cada ordem representa em uma aproximação com Curitiba, mais especificamente com a Rua Riachuelo. A última coluna indica as ações da pesquisa, com a percepção de que a gentrificação ocorre na medida em que se completam os fatores apontados.

QUADRO 1 – Síntese Metodológica para análise da gentrificação.

DIMENSÕES	CARACTERIZAÇÃO	CURITIBA / RUA RIACHUELO	AÇÕES
Política (atores públicos).	Políticas urbanas projetadas e/ou implantadas. Incentivos e parâmetros construtivos flexibilizados. Busca pela revalorização social, revitalização econômica e valorização do patrimônio histórico com intenções de estimular a diversidade social. ⁴ Transformação da imagem.	- Apresentar o processo de configuração espacial da Rua Riachuelo ao longo da história. - Identificar os projetos, Leis e Decretos com intuito de “revitalização” propostos desde a década de 1990 para a Rua Riachuelo e região Central que a abrange. - Identificar políticas públicas de marketing urbano	- Espacializar as intervenções e projetos, visando identificar áreas de maior investimento (público e privado). - Compreender as intenções explícitas e veladas dos projetos. - Identificar o que se efetivou.
Cultural	Indução do turismo e eventos como estratégia de valorização da área histórica. Transformação das paisagens, do emprego, do lazer e do consumo.	- Identificar projetos de indução e promoção cultural enquanto estratégia de venda da cidade. - Apontar mudanças no perfil de venda / consumo dos comércios locais. - Indicar manifestações espontâneas de ocupação da rua.	- Localizar as iniciativas culturais na rua, espacializando as zonas de investimento. - Identificar possíveis mudanças de perfil de consumo após as intervenções urbanas realizadas. - Caracterizar as ações culturais mais recentes: restauro do Paço da Liberdade e o

³ LEY, David. *Inner city resurgence units societal context*. In: Conferencia Anual de La Asociación de Geógrafos Americanos, Nueva Orleans, 1978.

⁴ Sistematização das requalificações empreendidas pelos poderes públicos locais visando a gentrificação (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006).

DIMENSÕES	CARACTERIZAÇÃO	CURITIBA / RUA RIACHUELO	AÇÕES
			Cine Passeio.
Econômica (atores privados).	Especulação imobiliária. Teoria do <i>Rent Gap</i> ⁵ . Implantação de novos empreendimentos privados, projetos imobiliários que se tornaram a peça fundamental da economia produtiva da cidade.	<ul style="list-style-type: none"> - Compreender a verticalização do centro de Curitiba, iniciada nos anos de 1930, com foco na Rua Riachuelo e possível área de influência; - Levantar os empreendimentos realizados a partir dos anos 2000 que fazem parte da nova onda de retomada de investimentos no centro, realizados na área de estudo e na rua São Francisco. (Primus, Green Center, Centro Cívico e All You Need). 	<ul style="list-style-type: none"> - Identificar as características dos empreendimentos, os usos propostos (residencial, comercial, serviços ou mistos); tipologias, número de unidades, vagas para veículos e amenidades; - Compreender as estratégias de marketing propostas; - Analisar como se relacionam com a cidade e espaços públicos, assim como seu impacto na paisagem construída; - Investigar oscilações de valores.
Social	Indução da mudança social classicista. Fragmentação urbana criando ilhas de diferentes classes sociais.	<ul style="list-style-type: none"> - Categorizar os usos, gabaritos, e terrenos / imóveis sem uso. - Levantar dados estatísticos do setor. 	<ul style="list-style-type: none"> - Confrontar dados existentes nos projetos estratégicos (IPPUC) com a realidade instalada. - Identificar possíveis mudanças, reações e permanências analisando o espaço construído e modificado.

FONTE: Autora (2019).

Desse modo, com base no quadro metodológico proposto, a pesquisa se estrutura em três capítulos, cujas discussões partem do panorama geral no mundo para o contexto brasileiro e, por fim, para uma aproximação local ao objeto de estudo.

O primeiro capítulo apresenta as transformações na cidade capitalista, com os diferentes processos sócio espaciais vivenciados a partir da revolução industrial até a conformação da cidade pós-moderna, com suas particularidades territoriais complexas e descontínuas que contribuíram para o processo de abandono e degradação vivenciado nos centros urbanos tradicionais em diversas cidades do mundo. Para compreender a retomada do interesse por estas áreas, serão expostos

⁵ Teoria da Renda diferencial na reestruturação do espaço urbano, segundo Smith (2007).

os conceitos relacionados à gentrificação, com as diferentes abordagens conceituais, buscando uma forma de interpretação analítica da realidade local da área de estudo em Curitiba.

O segundo capítulo apresenta o panorama brasileiro inserido na dinâmica histórica apresentada no capítulo anterior, visando localizar os processos de desvalorização e retomada dos centros urbanos no contexto nacional. Tratando da conformação urbana de Curitiba, inicia-se com o recorte histórico do processo de transformação espacial e social da cidade, com foco no objeto de estudo, a Rua Riachuelo. Posteriormente, são abordados os aspectos da verticalização que se inicia na década de 1930 e que culminam com os empreendimentos atuais.

O terceiro capítulo foi estruturado conforme a síntese metodológica do Quadro 1, dividindo cada subcapítulo conforme as quatro dimensões: política, cultural, econômica e social, relacionando os diferentes atores responsáveis pelos processos recíprocos da transformação em curso. Os agentes públicos com os aspectos normativos e processos de “revitalização”, bem como os investimentos em espaços culturais. Os agentes privados, com os novos empreendimentos que serão analisados, realizando entrevista investigativa abordando a situação de um dos imóveis e, por fim aspectos de ordem social, buscando identificar a existência de mudança no perfil habitacional.

O capítulo das considerações finais consiste na apreensão propositiva do objeto de estudo, mediante análises do material levantado e considerações com base na conceituação teórica. Com esta pesquisa busca-se ampliar o debate acadêmico sobre o tema da gentrificação nas cidades brasileiras, mais especificamente em Curitiba. Este processo em curso incide de forma específica em cada local, sendo necessárias adaptações dos conceitos, já amplamente discutidos na Europa e Estados Unidos, mas com debate incipiente no Brasil.

1 TRANSFORMAÇÕES NA CIDADE CAPITALISTA

1.1 OS CENTROS URBANOS E AS PROGRESSIVAS INTERVENÇÕES

A cidade contemporânea é composta pelas camadas de sua história, sedimentadas umas sobre as outras, funcionando como um palimpsesto. Investigar estas sobreposições para além de sua história e traçado é o desafio das pesquisas sobre o urbano. O potencial de interação entre as pessoas nas cidades pressupõe a existência de uma divisão técnica, social e espacial de produção, que se reflete nas dinâmicas de urbanização. A primeira revolução urbana moderna ocorre no Renascimento, quando surge o novo poder do Estado, que interfere no espaço de forma monumental, redefinindo e separando o público e o privado. A segunda revolução foi a industrial, que se inicia no campo, com o aumento mecanizado da produção alimentar e consequente expulsão de agricultores para os centros urbanos (ASCHER, 2010).

As constantes inovações sociais e tecnológicas se refletem em modificações no território para suprir a demanda causada pelo crescimento populacional acelerado que levou a inúmeros problemas relacionados à habitação, abastecimento, circulação e saneamento. A transformação urbana que representa a ação do Estado e as novas inter-relações capitalistas, que renovam a forma de conceber as cidades, pode ser atribuída a ação de Haussmann em Paris, entre 1853 e 1870, uma obra realista quanto ao desejo de adaptar a cidade às exigências econômicas e sociais do Segundo Império. Para Harvey (2015), mesmo após a saída de Haussmann, o processo de transformação urbana em andamento “já tinha assumido tal dimensão que era quase impossível detê-lo. A haussmannização” (HARVEY, 2015, p. 140).

Ainda segundo o autor, houve uma mudança histórico-geográfica das articulações internas e externas, alterando inicialmente as relações espaciais, que materializaram uma nova mentalidade de cidade, adaptada a novos padrões estéticos, higienistas e de circulação. Se seguem novas associações criadas a partir da aliança entre Estado, capital financeiro e interesse imobiliário que estão “vinculados como parte da teoria da distribuição do produto social em juros, aluguel

e impostos⁶ (HARVEY, 2015, p. 143). As alterações nas relações espaciais envolveram o crescimento populacional, devido à necessidade de criar um exército industrial de reserva capaz de colocar em prática as obras de transformação urbana, que foram possíveis a partir da totalidade de inter-relações que passaram a existir e que constituem a força motriz da mudança (HARVEY, 2015).

Estas relações de forças estão presentes na organização do espaço das cidades capitalistas e fazem parte das contradições internas do sistema. Em 1851 os excedentes de capital e força de trabalho em Paris são evidentes e serão absorvidos na transformação do meio ambiente construído, focando na melhoria das relações espaciais. O autor associa esta como a possível primeira grande crise do capitalismo, que ao acontecerem, acabam por modificar a ordem vigente ao buscar formas de absorver este capital, aumentando a capacidade produtiva e renovando as condições de acumulação (HARVEY, 2005; 2015).

Com o desenvolvimento do capitalismo industrial e o crescimento demográfico emergem novas concepções de cidade e cabe ao urbanismo⁷ a ordenação deste espaço em formação. A mesma lógica de produção em massa idealizada por Henry Ford para o setor industrial, o *Fordismo*, com técnicas organizacionais baseadas em inovações tecnológicas, passa a ser empregada nas cidades, tendo a especialização como base para o ordenamento.

As cidades passam a se reorganizar espacialmente em função da demanda capitalista, se modificando periodicamente para permitir um novo movimento de acumulação. O espelho das mudanças passa a ser representado pelas instalações fabris, ferrovias e grandes avenidas para circulação, como sinônimos de ordenação, inovação e progresso (HARVEY, 2005). O princípio de sistematização da indústria decompondo e simplificando tarefas de forma mais rentável, se aplica por meio do funcionalismo defendido pela escola *Bauhaus*, colocado em prática com o zoneamento urbano, que faz a divisão da cidade conforme suas funções (ASCHER, 2010; BENEVOLO, 2001).

⁶ David Harvey utiliza Karl Marx como referência em suas obras. As considerações sobre Paris quanto à “distribuição” antes da “produção” associam a o que Marx chama de “distribuição inicial que determina a produção”, para compreender como funciona o capitalismo.

⁷ Foi o catalão Idefonso Cerdà quem empregou pela primeira vez o termo ‘Urbanismo’ para explicar a organização das cidades industriais, em sua obra *Teoria geral da Urbanização de 1867* (FERRARI, Celson. **Curso de planejamento municipal integrado**. 7ª ed. São Paulo: Pioneira, 1991).

Um importante documento que organiza os ideais urbanos modernos é a Carta de Atenas⁸, redigida em 1933 pelo arquiteto Le Corbusier⁹, a partir do encontro realizado na cidade que dá nome ao texto. O documento salienta o estado crítico das cidades¹⁰ na época, apresentando um diagnóstico das quatro funções básicas que estruturam a área urbana, o habitar, o lazer, o trabalho e a circulação. Para o autor, a maioria das cidades estudadas não correspondem à sua destinação de atender às necessidades de sua população e salienta que “o crescimento incessante dos interesses privados” (CARTA DE ATENAS, 1933, p. 28) provoca um desequilíbrio, sendo o controle administrativo e a solidariedade social os lados enfraquecidos. A solução para os problemas urbanos estaria na implantação do urbanismo moderno, regrado com princípios de controle e setorização, seguindo as quatro funções-chave apresentadas, mantendo a habitação no centro das preocupações urbanísticas. Conforme as recomendações da carta, o parcelamento desordenado do solo devido a partilhas, vendas e especulação deve ser substituído por uma economia territorial de reagrupamento, sendo esta a base de todo o urbanismo, capaz de assegurar “aos proprietários e à comunidade a justa distribuição das mais-valias resultantes dos trabalhos de interesse comum” (CARTA DE ATENAS, 1933, p. 37).

A forma moderna de pensar o urbano, decompondo a cidade em setores distintos conforme suas atividades, responde diretamente aos ideais do modelo racionalista criando cidades altamente segregacionistas. Segundo Mumford (2001), os quatro postulados fundamentais do modelo foram baseados em descongestionamento do centro, favorecendo a circulação e a produtividade; aumento da densidade; aumento dos meios de circulação adaptados aos meios modernos de transporte e o aumento das superfícies verdes com intuito higienista. Dos postulados, o que causou mais impacto no urbano e atendeu a uma demanda industrial foi o relacionado ao aumento dos meios de circulação.

Hall (2007) comenta que a revolução realizada por Ford nos Estados Unidos fez com que a motorização em massa se tornasse uma realidade “sobre as cidades

⁸ A partir de 1928 foram realizados periodicamente os Congressos Internacionais Pela Arquitetura Moderna (CIAM's), com a adesão progressiva de países.

⁹ Arquiteto franco-suíço Charles-Édouard Jeanneret, conhecido como Le Corbusier.

¹⁰ Por ocasião do Congresso de Atenas foram analisadas trinta e três cidades localizadas na Europa, nos Estados Unidos, na Indonésia e no Vietnã por diligência dos grupos nacionais dos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna.

norte-americanas em meados da década de 20 de uma forma que só nas décadas de 50 e 60 o resto do mundo iria conhecer” (HALL, 2007, p. 329). O carro passa então a ser o principal meio de locomoção dentro da cidade setorizada entre as áreas para trabalhar e os subúrbios para morar.

O automóvel individual e os eletrodomésticos, inscreveram o fordismo, quer dizer, o sistema combinado da produção e do consumo de massa mais nitidamente no espaço urbano, com os grandes conjuntos de habitação social ou casas individuais, hipermercados e infraestruturas viárias. (...). Os bairros monofuncionais das atuais periferias urbanas são sua expressão mais clara (ASCHER, 2010, p.27).

A terceira revolução urbana moderna se inicia em meados dos anos de 1970 com o surgimento de inovações tecnológicas de grande importância na vida urbana e nas práticas dos cidadãos. O novo processo de modernização determina as tendências em curso e a identificação destas é importante para avaliar o impacto que possam ter sobre as cidades e as formas de vida urbana. Entre as mudanças apontadas por Ascher (2010) que parecem caracterizar esta revolução, se destacam a transformação dos sistemas urbanos de mobilidade, fomentado pelas tecnologias de transporte e comunicação e a formação do espaço-tempo individual. Com a maior individualização ocorrem mudanças na maneira como os cidadãos organizam seu território e o emprego do tempo, utilizando todos os instrumentos e tecnologias para o aumento de sua autonomia. Estas particularidades se refletem em alterações nas tipologias dos lugares urbanos, nas formas de morar, nos equipamentos públicos e serviços, nas atitudes em relação à natureza e ao patrimônio (ASCHER, 2010).

Harvey (2005) denomina a urbanização como um “conjunto espacialmente estabelecido dos processos sociais” (HARVEY, 2005, p. 168) onde, mesmo com objetivos diversos, uma vasta gama de atores interagem com práticas espaciais entrelaçadas. Esta urbanização, produz diferentes produtos, além das formas construídas, determinados arranjos institucionais, políticos e administrativos concedem qualidades objetivas à localidade. Quanto aos moradores, são influenciados pelo ambiente da experiência, proporcionando suas leituras simbólicas e percepções pessoais. A interação entre estes aspectos ocorre de forma dialética, em constante tensão e dinamismo no qual as atividades não apresentam mais limites e formas estanques, como era característico no urbanismo moderno.

Harvey (2008, 2015) e Mendes (2011) apontam para esta transição paradigmática em andamento nas últimas décadas, “entre o paradigma da modernidade e um novo paradigma, de cuja emergência se vão acumulando sinais evidentes” (MENDES, 2011, p. 475), denominado pós-modernidade pela falta de melhor designação. Há um consenso entre um número crescente de autores quanto à formação de um novo tipo de cidade, que por comodidade e na falta de outra expressão, passou a ser chamada de pós-moderna, pós-industrial ou pós-fordista. A caracterização da arquitetura pós-moderna e sua pluralidade de tendências varia entre os autores, que essencialmente apresentam o tema como uma oposição ao período moderno. Entre os primeiros historiadores que abordam a mudança de paradigma estão Aldo Rossi e Robert Venturi¹¹, criticando o idealismo purista moderno. A subdivisão em uma pluralidade de tendências arquitetônicas faz parte da abordagem de historiadores como Charles Jenks e Jan Cejka¹² (SANTOS, 2000).

A transição da modernidade à pós-modernidade é abordada por Harvey (2008) como uma mudança cultural em reação à monotonia da visão de mundo do modernismo e está relacionada à transformação da forma de acumulação do capital, passando do fordismo à acumulação flexível¹³. O autor considera o “pós-modernismo no sentido amplo, como uma ruptura com a ideia modernista de que o planejamento e o desenvolvimento devem concentra-se em planos urbanos de larga escala” (HARVEY, 2008, p. 69), se afastando das concepções modernistas radicais sobre como considerar o espaço. No pós-moderno o tecido urbano se torna fragmentado, como a superposição de formas passadas, resultado dos processos de interação social ao longo do tempo, em oposição ao conceito moderno do tecnologicamente racional e eficiente (HARVEY, 2008).

Para Harvey (2008), os dois regimes de acumulação demonstram tendências opostas na sociedade capitalista. Na modernidade fordista o capital é fixo na produção em massa, com mercados estáveis, padronizados e homogêneos,

¹¹ Em seus livros, *Arquitetura da Cidade e Complexidade* e *Contradição em Arquitetura*, respectivamente.

¹² Em seus livros, *A Linguagem da Arquitetura pós-moderna* e *Tendências da arquitetura contemporânea*, respectivamente.

¹³ Harvey (2008) caracteriza o modelo de acumulação flexível, que surge com o neoliberalismo, pelo aparecimento de novos setores de produção, novas maneiras de fornecimento de serviços financeiros e novos mercados. A produção passa a acontecer conforme a demanda e entre as suas características está a automatização e a multifuncionalidade dos operários, com terceirização de partes da produção.

voltados para uma transformação das relações sociais, de forma original e vanguardista. No pós-modernismo flexível, o poder financeiro assume o lugar do Estado e o setor de serviços se sobrepõe à indústria, passando a existir uma flexibilidade nas técnicas de produção, nos mercados de trabalho e nichos de consumo. Estas características se refletem no planejamento urbano com maior agilidade na realização de projetos estratégicos ao invés de planos diretores, de forma mais pragmática, promovendo mesclas funcionais, que orientam a evolução da cidade para o policentrismo, reduzindo a proeminência do centro tradicional (ASCHER, 2010; HARVEY, 2008; MENDES, 2011).

Porém, mesmo com alterações em vários domínios fundamentais da vida urbana, permanecem vestígios de continuidade dos planos reguladores das cidades produzidas pela sociedade moderna, apesar do rompimento do padrão centro-periferia característico da cidade industrial. A nova tipologia de cidade em formação nos últimos anos que passou a ser designada como pós-moderna, adquire um novo tipo de complexidade territorial descontínua, em resposta a uma crescente fragmentação do espaço social urbano. Neste novo ciclo marcado pela globalização, são reconhecidas as características do urbanismo neoliberal de forma generalizada, causando impactos sobre as instituições urbanas e ambientes construídos. Na estrutura urbana neoliberal o mercado coordena as decisões de uso do solo, atuando de forma determinante na produção da cidade (HARVEY, 2015; MENDES, 2011).

Na modalidade corrente do capitalismo, o empreendedorismo urbano lança suas bases na parceria público-privada, objetivando o investimento e o desenvolvimento econômico por meio da construção especulativa. Percebendo esta oportunidade em regiões degradadas, os investimentos buscam valorizar a qualidade de vida, utilizando estratégias para a regeneração urbana que façam o local parecer inovador, criativo, seguro para viver, visitar e principalmente, consumir.

Em resposta à crescente fragmentação urbana e às formações sociais complexas, desde o final dos anos de 1960, surgem novos formatos de habitação que influenciam a organização espacial urbana no sentido de uma maior segregação a microescala (SMITH, 2007). Neste contexto, o processo de gentrificação se torna espacialmente identificável caracterizando uma ampla modificação socioeconômica “no espaço urbano desse profundo processo de reestruturação que experimentam as sociedades ocidentais de capitalismo avançado, sob o signo de afirmação de

uma condição pós-moderna” (MENDES, 2011, p. 475). No contexto urbano marcado pela indeterminação e dispersão, ocorrem movimentos de mobilidade residencial antagônicos, de desconcentração, marcado pela suburbanização e de recentralização, caracterizado pelo processo de gentrificação (HARVEY, 2005; MENDES, 2011), tema este que será abordado no subcapítulo 1.2.

1.2 GENTRIFICAÇÃO E SEGREGAÇÃO

Estudos que tratam de transformações urbanas e processos de revitalização em centros antigos têm recorrido ao conceito de *gentrification*¹⁴ para nomear determinadas modificações na organização do espaço urbano, que reforçam a estrutura fragmentada típica da cidade pós-moderna. O fenômeno passou a ser relacionado às novas dinâmicas sociais e econômicas que surgiram em espaços anteriormente abandonados, mas não necessariamente desabitados, que estavam fora dos interesses dos capitais imobiliários ou quando novos habitantes passam a ocupar áreas anteriormente em declínio. Também se refere ao conceito como enobrecimento urbano, quando se enfatiza a transformação socioeconômica característica do processo (MEDEIROS, 2018; MENDES, 2011).

A origem do termo é amplamente conhecida e atribuída à socióloga Ruth Glass que observou uma nova dinâmica de revalorização instalada em certos bairros de Londres em 1964. A autora destaca o processo de desalojamento de residentes pertencentes ao proletariado, substituídos por moradores de classes mais altas¹⁵ e o consequente processo de reabilitação física das áreas ocupadas (BATALLER; BOTELHO, 2012). Esta perspectiva clássica da gentrificação mantém o aspecto simbólico¹⁶ da paisagem edificada, com a retomada do aspecto físico das edificações.

Para Smith (2006) a origem do conceito é quase poética, tendo em vista que o processo “evoluiu rapidamente em importância e em diversidade, a ponto de fazer parecer pitorescos os simples projetos de reabilitação residencial” (SMITH, 2006, p.

¹⁴ Termo original cunhado em inglês. Seu neologismo “gentrificação” e seus derivados será utilizado neste trabalho, acompanhando a apropriação da maior parte dos autores que escrevem em língua portuguesa. Autores portugueses como Barata Salgueiro (1994) e Rodrigues (2010) traduzem como nobilitação.

¹⁵ A classe média alta inglesa é conhecida como *gentry*.

¹⁶ Sobre produções simbólicas como forma de dominação, ver Bourdieu (2003).

62). Por se tratar de um processo dinâmico, com diferentes atores envolvidos e variáveis que se modificam ao longo do tempo, a identificação varia em cada localidade. De fato, o debate acadêmico sobre o assunto tornou-se amplo e adaptado às realidades locais nos diferentes países, dentro de uma estratégia global de produção da cidade capitalista pós-moderna. Desde então, os diversos autores que abordaram o tema buscam estabelecer seu próprio fundamento teórico para compreender o fenômeno, divididos basicamente em duas tendências que se destacam e organizam os estudos (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006).

Para Hamnett (2003), uma das tendências de pesquisa é a dos marxistas estruturalistas, que destacam o aspecto econômico da produção imobiliária na cidade capitalista. O principal autor que defende esta visão é Smith (2006; 2007), com a teoria da renda diferencial, ou *Rent Gap*. Na outra tendência, os humanistas liberais colocam o fenômeno conforme uma estratégia de atores e evidenciam o papel das escolhas individuais, destacando a cultura do consumo e a atração por determinados modos de vida para habitar o centro da cidade e tem como principal autor Ley (1978). As vertentes de estudo ressaltam as reflexões pelo lado da produção ou do consumo deixando lacunas, Hamnett (2003) defende uma teoria integrada da gentrificação, realizando a ligação entre as mudanças evidenciadas em cada uma das pesquisas (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006; HAMNETT, 2003). Neste estudo serão abordados tanto os aspectos econômicos quanto os culturais, em uma busca por uma análise integrada.

A perspectiva de Ley (1978) e Hamnett (2003) confere papel-chave a três fatores: a economia, a política e a cultura. Tradicionalmente, ela é conhecida como uma teoria baseada na demanda, dentro do marco do pós-industrialismo, pois encontra na modificação da estrutura de produção industrial a fonte da gentrificação. Com a substituição da classe trabalhadora por novos profissionais que passam a desempenhar atividades administrativas, burocráticas e intelectuais em oposição às atividades que requerem mão de obra física, se modifica o perfil cultural da cidade, em especial o centro, passa a ser a base cultural, financeira e de trabalho desta nova classe de trabalhadores.

Neil Smith (2006) sustenta que a gentrificação não está associada a um grupo social específico. O autor defende que uma teoria sobre o tema tem que contemplar tanto a oferta (a produção) quanto a demanda (o consumo), embora dê prioridade à oferta em sua explicação, de modo que os fatores econômicos são

preponderantes em relação aos culturais. “Este autor divide sua análise focada na cidade de Nova Iorque em, três ondas: i) gentrificação esporádica (1950/60) ii) enraizamento (fim 70 e 80) iii) gentrificação generalizada (a partir de 1994)” (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 33). A primeira onda se assemelha muito à realidade Londrina, acontecendo a reabilitação de construções degradadas de forma isolada e permaneceu esporádica e em uma escala restrita pois,

as instituições financeiras não se mostraram interessadas por investimentos importantes em zonas consideradas decadentes. No momento dos primeiros sinais da transformação urbana, o Estado também não implementou verdadeiros programas de renovação (SMITH, 2006, p. 65).

O autor formula sua teoria da renda diferencial (*rent gap*) após observar a mudança estrutural pela qual a cidade passa com a crise fiscal de 1973-77 e que se apresenta como uma resposta contraditória ao desinvestimento econômico urbano e o declínio do centro. Segundo a teoria, “as causas originais da gentrificação estavam na mobilidade geográfica do capital e nos modelos históricos de investimento e desinvestimento no campo urbano” (SMITH, 2006, p. 66). O *rent gap* ocorre em áreas com renda capitalizada e que por motivos diversos, passam por um ciclo de desvalorização. Nesta segunda onda, chamada de enraizamento, a revalorização da área acontece quando ocorre a reabilitação de estruturas, completamente remodeladas ou com a transformação dos usos existentes. Foi um processo muito mais sistemático que o anterior e consolidou a gentrificação como um elemento na reestruturação ampla da cidade, oferecendo habitações específicas para profissionais em ascensão, dentro de uma reformulação de ordens econômica, social e política do espaço urbano (MEDEIROS, 2018; SMITH, 2006).

Com o *crack* da bolsa de 1987 a gentrificação foi contida ao ponto de alguns autores sugerirem uma *desgentrificação*¹⁷, porém, a partir de 1994 começou a ser retomada e se ampliou em 1996, dando início à terceira onda, na qual o movimento se generalizou por todo o centro de Nova Iorque e também em bairros cada vez mais afastados. Nesta fase o processo se transforma e mais do que a reabilitação

¹⁷ BAGLI, C.V. (1991) “De-gentrification”: Can Hit When Boom Goes Bust. *New York Observer*, 5-12 ago.

BOURNE, L. (1993) *The Demise of Gentrification? A Contemporary and Prospective View*. *Urban Geography*, n. 14, p. 95-107.

de moradias, a gentrificação passa a envolver uma gama de grandes operações, modificando a paisagem das áreas centrais, com comércios, serviços, museus, complexos culturais e locais turísticos de todo tipo, criando um novo ambiente voltado ao consumo das classes médias e médias altas (SMITH, 2006).

Para Smith (2006; 2007) o processo de gentrificação está presente na maior parte das cidades do mundo capitalista ocidental avançado e possui uma imagem contraditoriamente “cosmopolita e paroquial, geral e local” (SMITH, 2007, p. 17). Esta visão pode ser atribuída à expansão econômica do capital no mundo globalizado, com dinâmicas relacionadas, mas exprimindo as particularidades da constituição de seu espaço urbano. Mesmo que Nova Iorque tenha sido utilizada como estudo de caso pelo autor, seria um erro utilizá-la como modelo, “como uma espécie de paradigma, e medir o progresso da gentrificação em outras cidades pelos estágios que foram lá identificados” (SMITH, 2006, p. 74).

Identificar a existência do processo de gentrificação nas cidades brasileiras se tornou um desafio, fonte de pesquisa para diversos autores e permanece um campo aberto à discussão¹⁸. Uma das certezas, apontadas por Smith (2006) é de que em São Paulo, por exemplo, o processo é espacialmente isolado e se encontra praticamente no início e esta observação pode ser replicada para outras cidades, incluindo Curitiba. Medeiros (2018), citando Marcuse (1985)¹⁹ alerta para o fato de que imóveis abandonados e outros gentrificados convivem de forma simultânea e estão mutuamente relacionados, cada um com seu padrão de uso e acentuando o outro.

Os centros urbanos, conforme Vargas e Castilho (2015), são lugares dinâmicos, fomentados pelo fluxo de pessoas, veículos e mercadorias, que historicamente os ocupam devido à presença de atividades terciárias. Seu significado simbólico se fortalece pela presença de instituições públicas, de ensino e religiosas. O panorama evolutivo das principais cidades brasileiras pode ser analisado conforme o diagnóstico feito por Kowarick (1982) da condição urbana e

¹⁸ Em dezembro de 2018 foi realizado em São Paulo o Seminário Internacional intitulado: Gentrificação: Medir, Prevenir, Enfrentar; com a presença de importantes pesquisadores nacionais e internacionais. A aproximação do tema com as dinâmicas observadas nas cidades brasileiras foi o principal assunto abordado, buscando compreender em que medida a gentrificação ocorre atualmente.

¹⁹ MARCUSE, Peter. (1985) *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City*. *Urban Law Annual*, vol. 28, p. 195-240.

social do trabalhador em São Paulo. Até os anos 1930 os trabalhadores habitavam nas vilas operárias, solução que permitia o rebaixamento do salário, uma vez que teriam menos despesas pessoais. Contudo, com o aumento do fluxo migratório e intensificação da industrialização, as empresas tendem a transferir os custos com moradia e transporte ao próprio trabalhador enquanto serviços e toda infraestrutura urbana se tornou responsabilidade do Estado. Desse modo, o processo de expansão urbana, que ocorreu em todo o território nacional, que deveria prover infraestrutura, distribuição de terra e contar com o ordenamento pela ação governamental foi permeado pela especulação imobiliária, responsável por deixar grandes vazios urbanos que elevaram o valor de terra nos grandes centros. Em virtude desse aumento de valor, os trabalhadores se deslocam para as regiões cada vez mais distantes nas periferias ou acabaram habitando em cortiços, áreas degradadas e zonas dormitórios, como resultado da segregação ocasionada pelos processos socioeconômicos que atendem à demanda de acumulação capitalista. Esta lógica apoia-se exatamente na dilapidação da força de trabalho que moldou uma sofisticada sociedade de consumo cujo acesso é altamente restritivo (KOWARICK 1982).

Até a década de 1960 o crescimento das cidades promoveu o adensamento das áreas centrais, que passaram a abrigar novas atividades, conforme a demanda da população crescente, ocasionando o aumento no fluxo de pessoas e veículos. A partir dos anos de 1960, uma série de fatores de ordem política e econômica fizeram com que os interesses do governo federal se voltem para a expansão das cidades, contribuindo para o esvaziamento das áreas centrais (SANTOS, 2020). A expansão urbana e a concorrência com outros locais mais atrativos, devido à formação de subcentros, resultaram em um processo de degradação dos centros tradicionais, que se intensificou principalmente após os anos de 1970. Dessa forma,

Assiste-se ao êxodo de atividades ditas nobres e à saída de outras grandes geradoras de fluxos, como as implementadas pelas instituições públicas. A substituição faz-se por atividades de menor rentabilidade, informais e, por vezes, ilegais e praticadas por usuários e moradores com menor ou quase nenhum poder aquisitivo. (VARGAS; CASTILHO, 2015, p. 4).

Na década de 1980 se assistiu à passagem de uma corrida para a modernidade, ocasionando a expansão contínua das cidades em direção à periferia,

impulsionada por fatores diversos que atingiram todas as camadas sociais (D'ARC, 2006). As mudanças nos meios de transporte e a facilidade de locomoção fizeram com que as classes altas fossem em busca de condomínios fechados, homogêneos e supostamente seguros. Os mais pobres conforme Kowarick (1982) foram (e ainda são) constantemente expulsos para longe dos centros, em busca de espaços em que consigam viver. Aqueles que permanecem são normalmente os que encontram aluguéis acessíveis em áreas desvalorizadas. É neste contexto que surge o discurso da degradação utilizado como uma das justificativas das “intervenções públicas que provocam valorização da cidade e desencadeiam mecanismos contraditórios de expulsão e reapropriação” (MENDES, 2011, p. 481). Na Europa e na América do Norte a preocupação com as áreas centrais em processo de deterioração se inicia na década de 1950. No Brasil, se tornarão objeto de preocupação mais intensa somente nos anos de 1980 (VARGAS; CASTILHO, 2015), apesar de já existirem documentos que indiquem atenção ao destino e utilização dos centros históricos desde a década de 1970. O Compromisso de Salvador²⁰, realizado em 1971, além de recomendar a elaboração de leis específicas para uma proteção mais eficiente dos bens tombados, indica a possibilidade de estimular o turismo como uma alternativa à preservação e valorização de imóveis, assegurando sua utilização.

Na busca de um modelo analítico capaz de identificar e estudar o processo em curso nas cidades brasileiras, o presente trabalho utiliza o conceito de gentrificação relacionado à produção do espaço e à exclusão sócio-espacial com a convergência de interesses públicos e privados. Considera-se que “a gentrificação passou a constituir-se como estratégia global ao serviço do urbanismo neoliberal e dos interesses da reprodução capitalista e social” (MENDES, 2011, p. 479). No entanto, pondera-se que em grande parte, está determinada pelo contexto local, capaz de propiciar alterações no tempo e no espaço. Os processos recíprocos de reestruturação econômica (agentes públicos e privados), social e cultural (BATALLER; BOTELHO, 2012) constituem as dimensões propostas para a identificação e análise da presença do fenômeno que pressupõem a elitização urbana, utilizando como estudo de caso a Rua Riachuelo em Curitiba.

²⁰ O II Encontro de Governadores para Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Natural do Brasil foi realizado em Salvador, com o objetivo de reafirmar os itens do Compromisso de Brasília, realizado no ano anterior. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Compromisso%20de%20salvador%201971.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2021.

Apesar do início ser entendido como natural, o conceito de gentrificação evoluiu a tal ponto que se tornou política urbana de numerosas municipalidades com o intuito de valorizar áreas centrais e tornar suas cidades mais atrativas. Para Smith (2006), este é um ponto válido para utilizar o caso nova-iorquino como referência, onde, por volta dos anos noventa, a gentrificação evoluiu na direção de uma estratégia urbana essencial para municipalidades, em comum acordo com o setor privado. Para Vargas e Castilho (2015), as intervenções urbanas propostas e executadas para conter a imagem de degradação seguem os interesses de diferentes atores em uma conjuntura local, mas que se apresenta cada vez mais internacionalizada, na busca por melhorar a imagem da cidade.

Em uma aproximação analítica na cidade de São Paulo, com o estudo da Rua Riachuelo, um exemplo de espaço em processo de gentrificação é a Rua Paim, estudada por autoras como Ferreira (2016) e Ruivo (2015). Localizada no distrito Bela Vista, entre a Avenida Nove de Julho e Rua Frei Caneca, tem como centralidades adjacentes a Rua Augusta, a Avenida Paulista e o Centro Histórico. Possui estreita ligação com o bairro do Bexiga, do qual foi separada fisicamente com as obras urbanísticas que fizeram parte do Plano de Avenidas de Prestes Maia, entre elas, a canalização do córrego do Saracura em 1935 e a construção dos Viadutos Jacareí e Dona Paulina, em 1942. Seu traçado irregular deriva das condições topográficas, do grande desnível entre a extremidade superior na Rua Frei Caneca (Consolação) e a inferior, a Rua Santo Antônio (Bexiga), em uma área de várzea com terreno acidentado, desta forma, e pela proximidade com o bairro do Bexiga, as habitações são em sua maioria populares. (FERREIRA, 2016; RUIVO, 2015).

A partir da década de 1940, como aponta Ferreira (2016) ocorre o primeiro ímpeto de renovação urbana, com demolições e deslocamento de grande contingente populacional. Nos jornais, eram “postos à venda casas velhas boas para construção de edifícios” (FERREIRA, 2017, p. 32). Na década de 1950 foi construído o Santos Dumont, o importante conjunto modernista composto pelos edifícios Demoiselle, 14 Bis e Caravelle, majoritariamente formado por apartamentos pequenos, comercializados na época como *Kitchenettes*, concebidos com metragens mínimas para a exploração máxima dos terrenos. Depois de um longo período de abandono, intensificado a partir dos anos de 1980, incorporadores e construtores viram nesta rua uma oportunidade lucrativa de investimento. Entre as

motivações se destacam: a localização privilegiada; o aumento da oferta de emprego na região central como um todo e na Bela Vista; a mudança na disponibilidade de crédito e linhas de financiamento; o anúncio de expansão do metrô com a construção da estação 14 Bis; o incentivo construtivo para a verticalização de áreas próximas ao corredor de ônibus; a disponibilidade de imóveis com baixo valor de mercado em lotes estreitos e profundos, passíveis de remembramento, com alto potencial construtivo; parâmetros construtivos favoráveis, podendo atingir coeficiente 4 e a inauguração em 2001 do shopping Frei Caneca nas proximidades da rua Paim (FERREIRA, 2016; RUIVO, 2015).

A renovação da rua se inicia a partir dos anos 2000 quando são realizados vários remembramentos de pequenos lotes para aproveitar ao máximo a potencialidade construtiva. O potencial de transformação completa da paisagem da Paim encontra alguns obstáculos, que curiosamente, são os elementos que contribuem para a manutenção da vitalidade da região e da diversidade social. Tratam-se dos edifícios modernistas construídos na década de 1950, como o Roma Paris e o Conjunto Santos Dumont, formado pelos Edifícios Demoiselle e 14 Bis, ilustrados na Figura 1, que no período de declínio econômico da década de 1960 se popularizaram e, com essa população, veio a reputação da rua como degradada e com atividades vinculadas ao crime (FERREIRA, 2016; RUIVO, 2015). “Este estigma, ao se vincular à degradação de seu espaço físico, garante, de forma conflitante, a possibilidade desses moradores permanecerem na região, próximos às centralidades econômicas e de lazer, de postos de emprego e de mobilidade” (FERREIRA, 2016, p. 35).

A renovação urbana, enquanto demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua consequente substituição por um novo padrão urbano com alteração da paisagem, não se concretiza completamente. Pode-se dizer que existe um processo de gentrificação instalado pontualmente nos novos empreendimentos, no entanto, a permanência dos edifícios da década de 1950 e as populações de baixa renda que ali vivem fazem o contraponto social. Ferreira (2016) identificou em suas entrevistas que muitos dos moradores destes edifícios conseguiram se tornar proprietários dos imóveis, devido às políticas de financiamento que também possibilitaram a venda dos primeiros empreendimentos novos da rua. As mudanças sociais foram vistas

como positivas pelos moradores antigos, que elogiam os novos frequentadores da rua e que, curiosamente, não sabem dizer para onde se deslocaram os vizinhos que viviam nos lotes que deram lugar aos novos empreendimentos (FERREIRA, 2016; RUIVO, 2015).

FIGURA 1 – Edifícios Demoiselle e 14 Bis.



FONTE: Autora (2018).

A Rua Paim compreende um caso emblemático de uma transformação em curso, com contradições muito particulares pelas quais passou ao longo de sua história. Partindo do pressuposto de que a alteração da paisagem significa uma substituição de camadas populares por novos moradores de estratos sociais mais elevados, evidenciado um processo de gentrificação, percebe-se que este processo não se instalou completamente nesta rua. Os fatores identificados por Ferreira (2016) em sua pesquisa evidenciam que as formas de viver a *renovação* são muito mais complexas que os discursos oficiais sobre o processo.

Em uma aproximação do caso da Rua Paim com a Rua Riachuelo, se identificam similaridades morfológicas no tecido urbano original, lotes estreitos e compridos típicos da ocupação colonial e o fato de ambas serem uma via de ligação,

próximas a pontos de interesse que induzem a transformação das respectivas áreas. Na Rua Riachuelo ainda não se evidenciam tantos remembramentos de lotes quanto os ocorridos na rua paulistana, apenas em um dos imóveis estudados nesta pesquisa, o Edifício Green Center. Os demais tomaram proveito de áreas remanescentes com maior metragem. Em Curitiba, as permanências não são tão evidentes quanto as do caso da Paim, pois não estão associadas a conjuntos de edifícios específicos, mas os indícios de mudança na paisagem, com a presença de edifícios em altura em contraponto com as edificações de menor porte se assemelham em ambos os casos, de forma mais acelerada em São Paulo.

Aponta-se que o componente residencial, com novos empreendimentos habitacionais, foi determinante e já não pode ser racionalmente dissociado das transformações das paisagens, do emprego, do lazer e do consumo (SMITH, 2006), porém, não configuram no caso da Rua Paim, um processo completo, evidenciando a importância de verificar as particularidades de cada local. Mendes (2011), em consonância com o discurso de Smith, considera que, em parte, o processo de gentrificação resulta de um desenvolvimento irregular “do mercado do solo urbano, integrando-se no processo geral de acumulação flexível de capital, ao serviço dos interesses do mercado imobiliário neoliberal” (MENDES, 2011, p. 480). Desta forma, se desfaz a ideia de Estado-Providência quanto à habitação, inserindo-a no processo de acumulação do capital com a especulação do valor potencial dos imóveis urbanos.

1.3 DINÂMICAS DE “REVITALIZAÇÃO”

Este subcapítulo apresenta a caracterização e explicação dos termos que compõem o léxico das ações urbanísticas que visam a transformação de áreas centrais em processo de degradação, utilizando a nomenclatura oficial adotada por agências multilaterais como a UNESCO²¹, o ICOMOS²² e o Conselho da Europa, além do IPHAN²³ no contexto brasileiro. Também se realiza uma abordagem temporal, seguindo a divisão em três principais períodos com dinâmicas distintas,

²¹ UNESCO: Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura.

²² ICOMOS: Conselho Internacional de Monumentos e Sítios.

²³ IPHAN: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

definidos por Vargas e Castilho (2015), apresentando-os de forma comparativa com outros autores, entre eles Vaz e Jacques (2003).

Com o desenvolvimento desigual da economia capitalista mundial as propostas se tornaram mais complexas, envolvendo diferentes atores e discursos que vislumbram nestas áreas degradadas “paraísos perdidos de algo que utopicamente se pensa ser possível recuperar” (PEIXOTO, 2009, p. 49), articulando projetos de transformação urbana com alteração de funções, uso e valor do solo. Para Mendes (2011), citando Smith, “as novas políticas urbanas traduzem uma maior orientação para o mercado e para os consumidores, em detrimento das classes mais desfavorecidas” (MENDES, 2011, p. 481).

Para caracterizar as operações de natureza urbanística, arquitetônica e de intervenção no espaço público foi desenvolvido um vocabulário próprio, com termos como “revitalização”, “requalificação”, “reabilitação”, “regeneração”, “reurbanização”, “renovação”, “recomposição” e “reestruturação” urbanas (PEIXOTO, 2009; MENDES, 2013), que segundo Peixoto (2009), são palavras trivializadas que invadiram discursos jornalísticos, técnicos, políticos e científicos e que passaram a ser utilizadas de forma acrítica e inevitavelmente assumindo sentidos diversos, por vezes até mesmo ambíguos.

O caráter predominantemente técnico do uso destes termos nos projetos urbanísticos tende a isentá-los, frequentemente e forçadamente, de uma carga política que outros processos carregam de forma evidente, tais como enobrecimento e higienização e haussmanização (PEIXOTO, 2009). Para Mendes (2013) “todos esses conceitos têm subjacente a ideia de transformação urbana, independentemente do seu grau de intensidade, e de melhorias na vida urbana de uma forma geral” (MENDES, 2013, p. 34).

Harvey (2015) apresenta o termo haussmanização, que se refere às transformações urbanas ocorridas em Paris entre 1853 e 1870 que inauguram uma nova forma de conceber as cidades. A prática das demolições em massa foi implantada por Georges-Eugène Haussmann, visando adaptar Paris às exigências econômicas e sociais do Segundo Império, intervindo no espaço urbano de modo a controlar, disciplinar e higienizar os comportamentos e ao mesmo tempo produzindo espaços monumentais que engrandeciam o poder do Estado (HARVEY, 2015). Pode ser associada à higienização e enobrecimento por ter promovido a expulsão de classes sociais de baixa renda, ao mesmo tempo em que estimulou uma ruptura

com o passado, criando uma nova escala de ação e pensamento, com o planejamento de um tecido urbano totalmente novo.

Esta intervenção urbana em Paris inaugura uma série de dinâmicas e processos sociais que estão na origem da problemática da requalificação urbana contemporânea, sempre em busca de reverter uma situação instalada, seja de abandono ou desinteresse, ocasionados por alguns fatores relevantes, apontados por Peixoto:

(...) a evolução das economias urbanas, marcada pela expulsão das indústrias do setor secundário para as margens das cidades; a tendência para a policentralidade e a perda de vitalidade dos antigos centros urbanos, num quadro de alargamento incessante da malha urbana e a consequente produção de novos centros e de novas margens (PEIXOTO, 2009, p. 41).

Vargas e Castilho (2015) propõem uma divisão dos processos de intervenção em centros urbanos em três períodos principais, cuja periodização não é rigorosa, mas um método orientativo. O primeiro, intitulado renovação urbana, compreende o período de 1950-1970 e possui como principal característica a preferência pelo novo, como a própria nomeação sugere. Na Europa pós-guerra, engloba as reconstruções seguindo a ideologia do movimento moderno, preservando aspectos culturais. Na América do Norte, “demolir e construir para renovar viriam a ser o propósito daquela geração” (VARGAS; CASTILHO, 2015, p.7). Entre os resultados, esteve o início das discussões sobre a utilização de edifícios antigos como espaços voltados ao consumo. O impacto mais relevante identificado foi a relocação de populações, expulsas de suas residências, substituídas por estratos sociais de mais alta renda, marcando o início da gentrificação (VARGAS; CASTILHO, 2015). Por outro lado, Vaz e Jacques (2003) nomeiam os anos de 1960 de reabilitação urbana, mas fazendo as mesmas críticas de ordem social, econômica e arquitetônico-urbanística.

O Período compreendido entre 1970-1990, chamado por Vargas e Castilho (2015) de preservação urbana, faz a negação do movimento moderno que o precede. Os projetos desenvolvidos nesta fase fazem uma aproximação com a versão europeia de preservação, reforçando a importância do aspecto das interações locais. A preservação urbana é priorizada, incorporando edifícios históricos “na reestruturação das atividades nos centros, abrangendo as práticas tradicionais de comércio e serviços existentes” (VARGAS; CASTILHO, 2015, p. 16).

Os administradores optaram por um maior apelo popular na criação de uma identidade associada ao patrimônio histórico, passando a agir como empreendedores. O centro da cidade passa a ser visto como uma oportunidade para projetos diferenciados, o que fortalece a parceria entre público e privado. O orgulho cívico gerado pelos próprios administradores torna os projetos viáveis, pois conta com a comunidade para legitimar suas intervenções (VARGAS; CASTILHO, 2015). Vaz e Jacques (2003) situam o processo nomeado revitalização urbana na década de 1980 e seguem a mesma linha argumentativa, com projetos pontuais denominados contaminações positivas para a recuperação do ambiente construído e de espaços públicos.

A partir de 1980 se vivencia o terceiro período apontado por Vargas e Castilho (2015), a reinvenção urbana, reflexo de um novo modo de produção. “Essa transição para um novo regime de acumulação flexível de capital, lê-se no território através do aumento da fragmentação urbana e de um mapeamento mais complexo das atividades e das funções urbanas” (MENDES, 2011, p. 477). Com uma grande diversidade de estilos de vida, em oposição à homogeneidade da sociedade industrial, o mercado apresenta novas fórmulas de vendas, com técnicas mais sofisticadas de propaganda. Assim, também o território se transforma em mercadoria, “consumida por cidadãos de renda elevada, investidores e turistas, deixando de ser prioritariamente o *locus* da produção para ser o *locus* do consumo” (VARGAS; CASTILHO, 2015, p. 31). Estratégias de marketing urbano passam a ser adotadas e o capital privado se torna parceiro do poder público, principalmente os empreendedores imobiliários, com o intuito de reconstruir ou reinventar o ambiente construído.

Nesta cidade pós-moderna, a imagem se torna importante para atrair capital e pessoas, em uma competição urbana constante, que também ajuda a ofuscar conflitos sociais e desigualdades. O problema da gentrificação acaba “mascarado pela imagem de um urbanismo espetacular que simula a requalificação do centro, legitimando a atuação do poder público” (VARGAS; CASTILHO, 2015, p. 44). Vaz e Jacques (2003), nomeiam os anos de 1990 como requalificação urbana, caracterizado por projetos estratégicos inseridos em processos induzidos pela competitividade entre municípios. Os aspectos culturais e simbólicos se tornam fatores fundamentais, associando a cultura à individualização que insere as cidades no panorama mundial.

De acordo com Barata Salgueiro (1994), requalificação assume novos papéis dentro da economia capitalista global, sendo um dos principais instrumentos para promover as cidades em busca de investimentos privados, atraídos pelas possíveis oportunidades que áreas abandonadas podem oferecer. A ideia de *marketing* territorial na gestão estratégica da imagem da cidade busca a valorização do turismo e de símbolos que a projetem no mercado internacional. Neste sentido:

(...) a consolidação de um mercado urbano do lazer construído à volta da ideia de espaço público e do consumo visual; e a emergência de um cenário de concorrência e de competitividade entre cidades que adensa a importância de fatores representacionais e imagéticos, assim como intervenções urbanísticas e arquitetônicas que concretizam no espaço símbolos de afirmação e de identificação das cidades (PEIXOTO, 2009, p. 41).

Em busca deste capital, os planos estratégicos passaram a dar especial atenção às propostas de requalificação²⁴ e seus léxicos, porém, a utilização de termos que qualifiquem a prática e a análise das intervenções nos centros históricos e nas áreas urbanas reconvertidas para novos usos não são um consenso entre os profissionais. As equipes de planejadores possuem diferentes perfis de formação acadêmica e disciplinar, evidenciando o uso indiferenciado dos termos (PEIXOTO, 2009). Cartas e convenções internacionais produzidas por agências multilaterais como a UNESCO, o ICOMOS, o Conselho da Europa e até mesmo pelo IPHAN trazem um aporte das definições para consulta e buscam orientar, de certa forma, a utilização dos termos. A Carta de Lisboa²⁵ sobre a Reabilitação Urbana Integrada, tornou-se um dos documentos de referência para as nações de língua portuguesa. Em sua apresentação traz o conceito de Reabilitação Integrada, termo que surge em Portugal nos anos de 1980, que “constitui um contributo inovador para a preservação e vivificação do património cultural das cidades, na vertente do edificado como do tecido social, que o habita e lhe assegura identidade” (CARTA DE LISBOA, 1995). Quanto ao urbano, no Artigo 1º da Carta, estão definidos alguns dos principais conceitos adotados nos discursos de transformação de áreas históricas:

²⁴ Neste trabalho será utilizado o termo revitalização para nomear as intervenções urbanas por ser o termo mais utilizado nos planos estratégicos nas cidades brasileiras.

²⁵ A Carta de Lisboa resultou do “Primeiro Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana” que aconteceu em Lisboa em outubro de 1995.

- a) Renovação Urbana, que implica na demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo padrão urbano, com novas edificações que serão construídas seguindo tipologias arquitetônicas contemporâneas, atribuindo uma nova estrutura funcional a essa área. Esta estratégia é aplicada em tecidos urbanos degradados aos quais não se reconhece valor de conjunto urbano a preservar;
- b) Reabilitação urbana, classificada como uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes. Para que seja realizada, exige o melhoramento das condições físicas com a instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, ao mesmo tempo em que mantém a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito;
- c) Revitalização urbana, engloba operações destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção, próxima da reabilitação urbana, aplica-se a todas as zonas da cidade sem ou com identidade e características marcadas.
- d) Requalificação urbana, aplica-se sobretudo a locais funcionais da “habitação”; tratam-se de operações destinadas a tornar a dar uma atividade adaptada a esse local e no contexto atual.

Mesmo se tratando de um documento oficial, percebe-se a ambigüidade gerada entre os termos Reabilitação e Revitalização. No primeiro, a população residente seria a favorecida pelas ações “a fim de melhorar a qualidade de vida”, enquanto na segunda ação, mesmo que se indique ser próxima da anterior, existe implícita a ideia de “relançar a vida econômica e social”, apesar da Carta não fazer menção à processos de gentrificação, pois possui o aspecto social fortemente imbuído à sua formulação, estes conceitos se aproximam a o que afirma Smith (2006) sobre o tema, como sendo resultante do mercado imobiliário e da postura dos atores privados, que evoluiu a tal ponto que se tornou política urbana de numerosas municipalidades com o intuito de valorizar áreas centrais e tornar suas cidades mais atrativas.

Tendo como referência as Cartas Internacionais e glossários desenvolvidos como o SIRCHAL²⁶, Peixoto (2009) afirma que a “reabilitação urbana consiste em orientações que são tomadas tendo em vista conferir a uma cidade ou a um conjunto histórico as suas qualidades perdidas, a sua dignidade, assim como a sua aptidão a desempenhar uma função social” (PEIXOTO, 2009, p. 45).

Smith, citado por Mendes (2013) apresenta o conceito de regeneração urbana, que surge, “essencialmente como tentativa deliberada de contrariar as forças e os fatores que numa determinada conjuntura são a causa da degeneração urbana” (MENDES, 2013, p. 34), com melhoramentos no território em resposta a um período de declínio. O autor traça uma evolução do conceito desde os anos de 1950, associando a regeneração às abordagens mais abrangentes e integradas das políticas e das práticas de intervenção dos anos de 1990, sob a perspectiva neoliberal. Apesar de seu texto datar de 2013, Mendes não avança até a década de 2010 no quadro que apresenta sobre a evolução do conceito. Porém, indica que o fenômeno não é novo e que continua a existir no novo milênio. Para ele, a Regeneração “é um tipo de planeamento urbano de caráter fortemente estratégico” (MENDES, 2013, p. 36), que vai além de somente renovar o espaço edificado, “decorrem de profundas alterações, quer no âmbito do ordenamento do território, quer no âmbito da geografia urbana” (TALLON, 2010, apud MENDES, 2013, p. 36)²⁷.

O conjunto de termos adotado conforma um léxico específico das intervenções contemporâneas sobre o urbano e possuem em comum uma relação direta com as consequências de um movimento de deslocamento de centralidades, (FERREIRA, 2016) dos processos de desvalorização dos centros históricos das cidades e dos discursos ideológicos adotados para assegurar a transformação.

A Rua Riachuelo, objeto de estudo do presente trabalho, inicia seu processo de degradação partir da década de 1950, quando ocorre a troca do modal de transporte dos bondes para os ônibus de linha (CRESTANI, 2015). Neste momento a rua pode ser caracterizada como um fragmento, uma rua estreita que não atende aos anseios da urbanização moderna. Inicia-se o processo de degradação e alteração do perfil dos usuários e residentes, que se agrava na década de 1970,

²⁶ SIRCHAL: Seminários internacionais sobre a revitalização dos centros históricos da América Latina e Caribe (1995).

²⁷ TALLON, A. Urban regeneration in the UK. Londres: Routledge, 2010.

quando as novas centralidades passam a ser o novo foco do planejamento urbano, redirecionando os investimentos públicos para os novos eixos de expansão, negligenciando as áreas centrais.

A retomada dos investimentos, inicialmente públicos, ocorre a partir da década de 1990, quando Curitiba passa a adotar técnicas que visavam à valorização da imagem da cidade por meio do planejamento e assim atrair investimentos privados. Vargas e Castilho (2015) apontam esta experiência como inovadora, utilizando precocemente técnicas utilizadas pelo *marketing* urbano (*city marketing*). Em 1997 foi lançado o Plano Estratégico de Revitalização do Eixo Barão do Rio Branco-Riachuelo que deu origem ao Decreto 186/2000. Depois desta, iniciativas sucessivas serão lançadas em busca da transformação e de *resgatar* uma imagem histórica idealizada de vitalidade e prestígio. Ao longo das décadas seguintes a disputa por este território se intensifica e hoje também é alvo de iniciativas particulares e de parcerias público-privadas, que apostam na valorização rentável de seus investimentos, favorecidos pelas políticas públicas indutoras da transformação, entre elas, flexibilização de parâmetros construtivos, incentivos à preservação do patrimônio histórico e ao turismo.

Considerando a Rua Riachuelo como objeto de estudo, mas compreendendo que não é possível desvincular suas transformações da história de Curitiba, serão investigadas as particularidades urbanas que influenciaram o centro tradicional. Serão analisados os períodos de investimentos e retrocessos na área, de ocupação pelas classes médias e altas que, em algum momento, a abandonam deixando espaço para a ocupação de classes populares e, recentemente, a valorização e retomada. Evidenciando estes processos históricos será possível compreender como a gentrificação se manifesta na escala local da cidade.

2 PASSADO E PRESENTE

2.1 PANORAMA BRASILEIRO

A urbanização pretérita brasileira, conforme Santos (2013), foi marcada pelas atividades rurais de exportação, sendo as cidades apenas centros administrativos. No início do século XX se observa a transição de um modelo agrário-exportador para um modelo urbano-industrial. O processo de industrialização ocorreu a partir da destruição do modo de acumulação existente para a criação do novo ligado ao urbano, orientado por necessidades de acumulação e não por necessidades de consumo. Apesar desta transição ter se enunciado como um avanço em direção à modernidade, em oposição ao suposto cenário atrasado anterior, de acordo com Oliveira (1988), por de trás da aparente dualidade entre as partes, há, na verdade, uma integração dialética (OLIVEIRA, 1988; SANTOS, 2013).

A partir da Proclamação da República em 1889 ocorrem transformações socioeconômicas e tecnológicas que irão modificar tanto o modo de vida quanto as paisagens urbanas das capitais brasileiras, sob influência do modelo parisiense de Hausmann. Desde 1850, com o fim do tráfico de escravos e posteriormente com a abolição da escravatura em 1888 começa a existir a substituição desta mão-de-obra por trabalhadores remunerados, principalmente imigrantes europeus, destinados inicialmente às lavouras de café e posteriormente à implantação das ferrovias, entre 1868 e 1875. Neste período histórico, a primeira cidade brasileira a receber um amplo planejamento para sua reformulação foi o Rio de Janeiro, então capital do país, com intervenções nos distritos centrais em nome do embelezamento das áreas de convívio das elites e da saúde pública (REIS FILHO, 1968; MARINS, 1998; VILLAÇA, 1999).

As reformas iniciadas em 1903 foram comandadas pelo engenheiro Francisco Pereira Passos, adotando princípios higienistas como forma de disciplinar as classes populares com medidas de contenção das moradias lotadas que se estendiam ao espaço público e das epidemias causadas pelas péssimas condições sanitárias. Com a abertura de avenidas houve remoção de edificações, muitas delas cortiços, e conseqüentemente a expulsão das pessoas, agravando ainda mais os problemas de habitação e a segregação social. Os desalojados se transferiram para os subúrbios ou para os morros, formando as primeiras favelas. “O privado passa a

ser (...) controlado não apenas pelos desígnios do indivíduo, mas pela ordem imposta pelo Estado” (MARINS, 1998, p. 136). As casas e os espaços domésticos foram submetidos a uma nova ordem necessária às novas funções urbanas promovidas pelo capitalismo industrial. O espaço público passa a ser restrito à circulação e ao lazer controlado, enquanto a esfera privada, reservada à prática da intimidade, conforme códigos de comportamento. O Rio de Janeiro se torna símbolo de progresso e modernização nacional, influenciando as reformas empreendidas nas maiores cidades da República, que tentam reproduzir os modelos cariocas e europeus, aplicando reformas urbanas com o mesmo discurso sanitarista, prevendo a abertura de novas avenidas para conectar partes importantes da cidade, destruindo áreas consideradas insalubres e expulsando aqueles que não se enquadravam nos preceitos e modelos (MARINS, 1998; VILLAÇA, 1999).

A destruição do modo de acumulação para o qual a economia se inclinava naturalmente, vinculado ao setor rural, e a criação de condições para um novo modo de acumulação urbano industrial²⁸, são parte das relações estruturais entre esses dois setores e foram essenciais para a conformação da expansão capitalista brasileira ocorrida no século passado. A revolução de 1930 marca o fim da “hegemonia agrário-exportadora e o início da predominância da estrutura produtiva de base urbano-industrial” (OLIVEIRA, 1988, p. 14). Neste processo, a ação estatal operou política e economicamente, criando condições sociais como as leis trabalhistas e estimulando a transferência de recursos e investimentos para o modelo industrial, colocando-o como o centro do sistema. A dialética apontada pelo autor demonstra a dependência da produção agrícola, que produz alimentos a preços baixos e permite manter o custo da reprodução da força de trabalho das massas urbanas (OLIVEIRA, 1988).

A década de 1930 foi marcada por planos urbanísticos que passam a se preocupar com a cidade como um todo, integrando as diretrizes territoriais, buscando articular o centro com os bairros e implantando um sistema viário pensado não apenas como embelezamento. O mais representativo foi o Plano de Avenidas Prestes Maia para São Paulo, realizado em 1930, com destaque para o caráter monumental do projeto, prevendo novas vias radiais e perimetrais. No mesmo ano, o arquiteto francês Alfred Agache elabora seu plano pioneiro para o Rio de Janeiro,

²⁸ Processo de “destruição criadora” característico do capitalismo (SCHUMPETER, 1961, p. 109).

com destaque para o extenso diagnóstico realizado antecipadamente à proposta e a utilização da ciência e da técnica, como meios de resolução dos problemas da cidade. Estas características estarão presentes nos demais planos que o arquiteto irá desenvolver em território nacional, para cidades como Recife, Porto Alegre e Curitiba (VILLAÇA, 1999).

Para Santos (1994) a urbanização foi condição para a acumulação e a cidade constantemente moldada pelos processos capitalistas na hegemonia urbano-industrial. Uma das estratégias foi o congelamento dos aluguéis pela Lei do Inquilinato, visando direcionar investimentos para o setor industrial, que teve como consequência a carência de oferta de moradia para a população mais pobre e a indução da autoconstrução nas periferias (BONDUKI, 2004). Este processo liberou tanto o empregador quanto o Estado de prover moradia para as massas.

A partir de 1940-1950, afirma Santos (2013), prevalece a lógica da industrialização, utilizando o termo de forma ampla, não somente enquanto criação de atividades voltadas à indústria. Sua significação abrange os processos sociais em toda sua complexidade, incluindo a formação de um mercado nacional e os esforços para equipar o território e integrá-lo, expandindo o consumo e impulsionando a terceirização dos serviços, o que conseqüentemente ativar o processo de urbanização.

Neste contexto Curitiba elabora seu primeiro plano de urbanização, em 1943 produzido pela firma do Rio de Janeiro, Coimbra Bueno & Cia. Ltda e que contou com a consultoria técnica do urbanista francês Alfred Agache. O plano, que ficou conhecido como Plano Agache, apresentou um diagnóstico das condições da cidade na época e, em sua concepção, seguiu a lógica moderna racionalista de planejar o urbano, a exemplo do que já havia planejado para o Rio de Janeiro na década anterior. O projeto previa a divisão da cidade em setores funcionais e a implantação de um plano de avenidas, guardadas as proporções, similar ao do plano de Prestes Maia para São Paulo, objetivando o descongestionamento do centro e a visão de progresso ligada ao crescimento rodoviário típica da época²⁹. O subcapítulo 2.2 apresenta a conformação urbana da cidade de Curitiba e expõe os detalhes do plano e de sua implantação.

²⁹ BOLETIM PMC, Plano de Urbanização de Curitiba – Plano Agache. Ano II, Nº12. Curitiba: Secretaria da Prefeitura, 1943.

2.2 CONFORMAÇÃO URBANA DE CURITIBA

O primeiro documento que relata a ocupação do planalto curitibano data de 1639, com a instalação de um arraial em terras baixas próximas ao rio Belém (DUARTE; GUINSKI, 2002). “Curitiba teve seu início no entrono de uma das elevações naturais, a atual Praça Tiradentes e nas margens dos antigos caminhos de penetração (Ponta Grossa e Mafra) e no caminho para o mar” (BOLETIM PMC, 1943). No início da colonização a vila ocupa “um papel coadjuvante, decorrência da influência de São Paulo que já se apresentava como província estabelecida mais ao sul, aspecto que induziu a consolidação sociopolítica tardia de Curitiba” (MEDEIROS, 2011, p.58). Poucas foram as mudanças ocorridas na Vila até 1820, ano em que o naturalista francês Saint-Hilare³⁰ a visitou e registrou:

Curitiba foi edificada em uma das partes mais baixas da enorme planície ondulada que, como vimos oferece agradável alternativa de bosques e pastagens, e limita com a Serra de Paranaguá, pelo lado que corre de sul a nordeste. Tem ela a forma mais ou menos circular, e compõe-se de duzentos e vinte casas de pequenas dimensões e cobertas de telhas, quase todas de um só pavimento, sendo muitas, porém, construídas de pedra (...). As ruas são largas e bem traçadas, umas foram inteiramente calçadas, e outras apenas defronte das casas. A praça pública é quadrada, espaçosa e coberta de grama. Três são as igrejas existentes, tôdas construídas de pedra. (SAINT-HILAIRE, 1964, p.106-107).

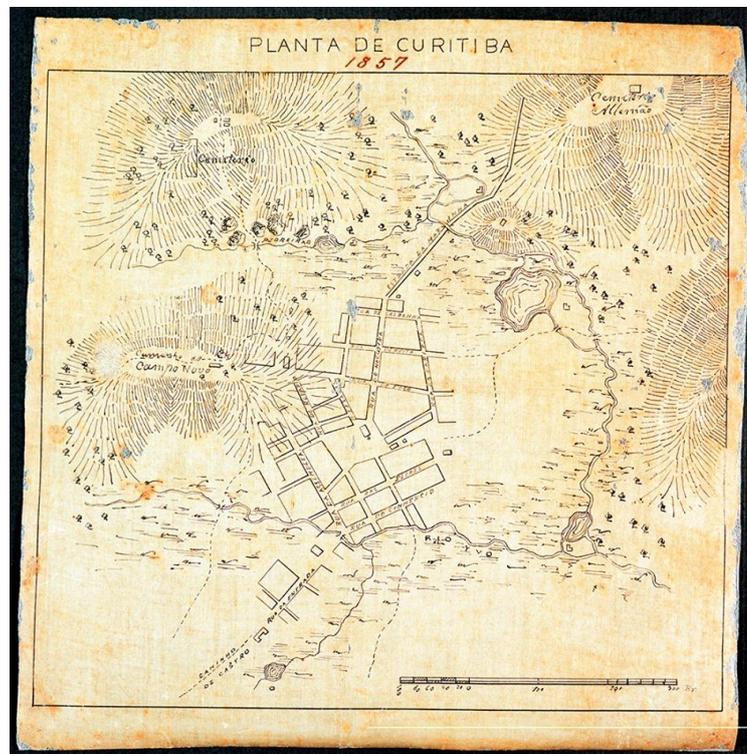
No Brasil colonial, a praça era o elemento definidor do espaço público aberto, agregando funções de comércio, política e atividades religiosas. O largo da Igreja Matriz de Curitiba, a atual praça Tiradentes descrita por Saint-Hilaire, desempenhava estas funções e dele partiam as poucas ruas que definiam a área urbana. Entre os principais caminhos de entrada e saída estava o que daria origem a atual Rua Riachuelo que, seguindo na direção norte, levava à Serra do Mar pelo chamado caminho da Marinha ou da Graciosa. A demarcação inicial da via, realizada entre os anos de 1820-1830, a nomeava como Rua dos Lisboas, delimitada entre o Beco do Inferno (atual Rua Tobias de Macedo) e a Rua do Fogo (atual Rua São Francisco). Seguindo na direção norte, no sentido de saída próximo

³⁰ A contribuição dos viajantes estrangeiros para o estudo dos núcleos urbanos coloniais foi importante para o conhecimento das vilas do Sul, isoladas e pouco acessíveis com destaque para Saint-Hilaire, A. 1779-1853 – Viagem à Comarca de Curitiba (1820). Auguste de Saint-Hilaire. São Paulo: Companhia Editora Nacional. 1964.

ao Rio Belém, na área do rocío, estava localizada uma das fontes de abastecimento, conhecida como Carioca do Campo ou Carioca da Cruz, onde hoje se localiza a Praça 19 de Dezembro. (BOLETIM DO ARCHIVO MUNICIPAL DE CURITIBA, 1831-1832 *apud* CORDOVA; IUBEL; STOIEV, 2014).

A vila passa a condição de cidade em 1842, quando contava com pouco mais de cinco mil habitantes, devido ao crescimento ocasionado pela economia extrativista da erva-mate, exportada para o Uruguai e Argentina, fato que irá impulsionar a comarca a conquistar a emancipação de São Paulo. Em 29 de agosto de 1853 é promulgada a Lei Imperial que nomeia a Província do Paraná e Curitiba assume o posto de capital provisória, desbancando Paranaguá. “A posse do primeiro presidente da Província, Zacarias de Góes e Vasconcellos, acontece em 19 de dezembro. A instalação do governo traz grandes mudanças para a cidade” (DUARTE; GUINSKI, 2002, p. 25). No ano seguinte Curitiba se tornará a capital definitiva e em 1857 contava com 6.791 habitantes, cujo mapa da cidade está representado na Figura 2.

FIGURA 2 – Planta de Curitiba em 1857.



FONTE: Casa da Memória (1857).

O provimento de infraestrutura para a nova capital foi uma das primeiras ações do presidente da província apresentando caráter de intervenção urbana e a Rua Riachuelo está em destaque entre as ações realizadas. Ainda conhecida como Rua da Carioca, nela será arrendado um prédio para a instalação do palácio do governo, na esquina com a Rua das Flores (atual Rua XV de Novembro). A Rua Riachuelo se tornou a via de entrada e saída da cidade em direção ao litoral, pois atendendo as instruções do Império será escolhido o caminho da Graciosa como alternativa de estrada em condições de tráfego até Paranaguá (DUARTE; GUINSKI, 2002). Entre as ações de organização da cidade, o Engenheiro Francês Pierre Taulois, inspetor de medidas e terras públicas sugere desapropriar imóveis para a correção de ruas, visando deixar os cruzamentos em ângulos retos, demonstrando uma preocupação com a circulação.

Em 1863 “já é grande o avanço. A cidade tem 282 casas – sendo 10 sobrados – e mais 101 residências em construção. A praça da Matriz é a área mais urbanizada e onde fica a cadeia” (DUARTE; GUINSKI, 2002, p. 29). Neste período, a Rua Riachuelo receberá seu primeiro calçamento de pedras irregulares, criando a distinção entre passeio e via carroçável, integrando um conjunto de outros caminhos importantes, indicados na Figura 3. A Rua da Graciosa (atual Barão do Cerro Azul), conduzia o viajante direto à praça da Matriz, enquanto a Rua da Carioca (Rua Riachuelo) era uma segunda alternativa de entrada vindo da mesma direção norte, com a vantagem de chegar ao mercado (localizado onde hoje está o Paço da Liberdade, na Praça Generoso Marques) e conectar com outros caminhos. Após o mercado, seguindo na direção sul, se localizava a Travessa Leitner (atual Barão do Rio Branco) que dava acesso à São José dos Pinhais. Na direção leste, se conectava com o caminho do Itupava, seguindo a Rua das Flores (atual Rua XV de Novembro) em direção ao Alto da XV. A mesma Rua das Flores em direção oposta, ao cruzar a atual Praça General Osório, dava acesso à antiga Estrada do Mato Grosso, importante caminho para o interior da Província que também podia ser acessado pela antiga rua do Comércio (atual Marechal Deodoro). A população de Curitiba, neste momento é de pouco mais de dezesseis mil habitantes.

FIGURA 3 – Área central de Curitiba: localização dos antigos caminhos.

**ESTRADAS HISTÓRICAS**

- Antiga Estrada da Graciosa
- Antigo Caminho do Itupava
- Antiga Estrada São José
- Antiga Estrada do Mato Grosso

■ Delimitação Centro Atual
(Decreto nº 774/75)

■ Delimitação Centro 1947
(Decreto nº 175/47)

PONTOS DE INTERESSE

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| ① Praça Tiradentes | ⑥ Praça General Osório |
| ② Praça Generoso Marques | ⑦ Praça Zacarias |
| ③ Praça 19 de Dezembro | ⑧ Praça Rui Barbosa |
| ④ Passeio Público | ⑨ Praça Carlos Gomes |
| ⑤ Praça Santos Andrade | ⑩ Praça Eufrásio Correia |

FONTE: Base IPPUC (2018), modificado pela autora (2020).

Com a conquista da autonomia e com Curitiba como capital, a economia foi impulsionada pela produção da erva-mate³¹ e pela exploração madeireira³². Os primeiros engenhos de beneficiamento de erva se instalam na área urbana que reorganiza seu espaço de acordo com a demanda capitalista, realizando um novo movimento de acumulação (HARVEY, 2005). Uma das necessidades neste novo ciclo econômico é o escoamento da produção, que será realizado utilizando a estrada da Graciosa inaugurada em 1873. Esta, será também responsável por integrar a cidade com outras regiões, antes isoladas ou de difícil acesso. O grande movimento de mercadorias pela estrada chamou a atenção de companhias europeias, que investiram na abertura da Estrada de Ferro entre Curitiba e Paranaguá, interessadas principalmente na exportação da madeira local (DUARTE; GUINSKI, 2002). Em agosto de 1879, o decreto imperial N.º 7420 entregou os direitos da construção da estrada de ferro à companhia belga Société Anonyme de Travaux Dyle et Bacalan, representada no Brasil pela Compagnie Generale de Chemins de Fer Br siliens. (DUDEQUE, 1995). Outras obras que marcaram o cenário urbano da década de 1880 foram, a constru o do Passeio Público, do Teatro São Theodoro, da Santa Casa de Misericórdia e a primeira linha de bondes. (BARZ et al., 2000).

Com o aumento populacional devido ciclo econômico da erva mate no final do século XIX e o enriquecimento da burguesia ligada   sua comercializa o se iniciam modifica es urbanas e arquitetônicas consoantes com as preocupa es sanitárias em vigor na capital do país. Os Códigos de Posturas vigentes do século XVII até o XIX são transformados em leis e regulamentos e nos primeiros anos do século XX pode-se afirmar que:

³¹ A erva-mate, em meados do século XIX era o principal produto de exporta o do Paraná. Durante o período entre a Emancipa o Política do Paraná (1853) e a Grande Crise de 1929, chegou a representar 85% da economia. Os engenhos de erva funcionavam no Primeiro Planalto e no Litoral do Paraná. A constru o da Estrada da Graciosa, iniciada em 1853 e concluída em 1873 intensificou ainda mais as atividades dessa indústria (OLIVEIRA, 2017).

³² A extra o da madeira (e as indústrias correlatas como papel, papelão e mobiliário) se intensificou com a constru o da Estrada da Graciosa e posteriormente com a Ferrovia Curitiba-Paranaguá. A serraria tornou-se um estabelecimento comum na paisagem paranaense e o resultado foi a destrui o das matas Atlântica e de Araucárias, restando poucas áreas remanescentes, geralmente de difícil acesso. No fim da década de 1970, a explora o da madeira nativa se encontrava virtualmente esgotada (OLIVEIRA, 2017).

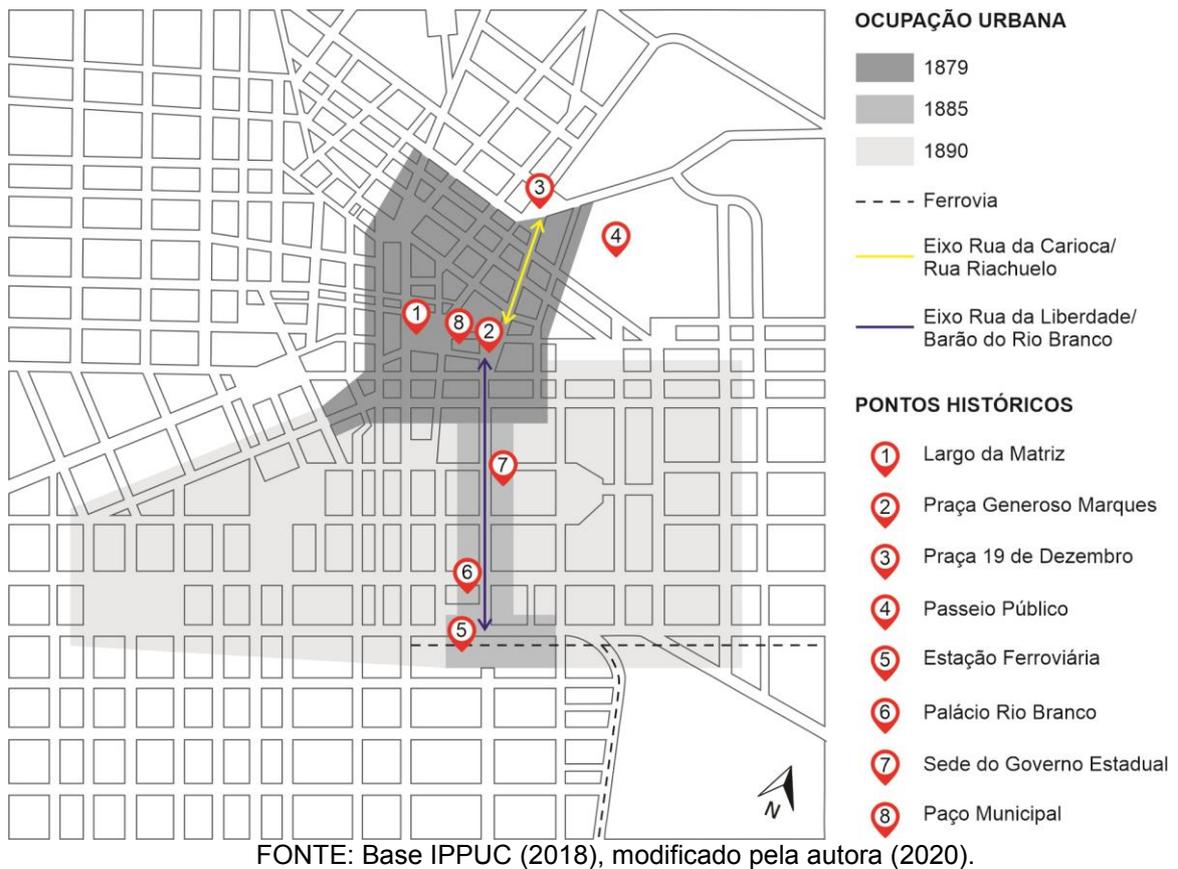
São estabelecidos o arcabouço técnico, as ações e as bases legais da urbanização de Curitiba – a definição do quadro urbano, a determinação do uso do solo, a implantação da infraestrutura e a padronização construtiva e de equipamentos – todos, estreitamente, relacionados aos preceitos higienistas, de melhoramento e embelezamento da cidade, de modernização e modernidade (POSSE; CASTRO, 2012, p. 70).

Com a vinda da estrada de Ferro Curitiba-Paranaguá, iniciam-se as maiores mudanças na capital do Estado. Há um crescimento rápido da população neste período de prosperidade econômica, que influenciará diretamente no traçado da cidade. Até o final do século XIX milhares de imigrantes, principalmente alemães, italianos, poloneses e ucranianos, chegam à Curitiba e se instalam tanto no perímetro urbano quanto nas chácaras nos arredores, formando um cinturão verde responsável pelo fornecimento de alimentos à capital (VIANNA, 2011). Este crescimento pode ser percebido no Censo de 1900 que indica uma população de 50.124 habitantes.

Em 1884 foi construída a estação ferroviária, em um terreno até então afastado do núcleo central, conforme mostra a Figura 4, no prolongamento da Travessa Leitner, a primeira quadra da atual Rua Barão do Rio Branco, entre a Rua XV de Novembro e a Rua Marechal Deodoro. A escolha do terreno teve a participação do Comendador Ferrucci, diretor das obras de construção da estrada de ferro de Paranaguá a Curitiba e, segundo ele, havia um vasto espaço no qual a cidade poderia se desenvolver antes de ser necessário prolongar as ruas para além da estação (BOLETIM INFORMATIVO CASA ROMÁRIO MARTINS, 1982).

Conforme a previsão de Ferrucci, houve um deslocamento do eixo comercial e industrial da Rua do Mato Grosso (atual Comendador Araújo) para as imediações da estação. A Rua da Liberdade (atual Barão do Rio Branco) passou a ser o novo eixo de desenvolvimento da cidade e se torna sinônimo de progresso e modernidade. O estilo eclético dos casarões implantados ao longo da ampla via, com características de *boulevards* franceses seguindo o projeto urbano ortogonal de crescimento realizado pelo engenheiro italiano Ernesto Guaita formaram um cenário urbano que materializou as aspirações do capitalismo. Também ficou conhecida como rua do poder, devido à concentração dos poderes político e econômico que ali permaneceram até a década de 1950, quando as instituições administrativas foram transferidas para o novo Centro Cívico (BOLETIM INFORMATIVO CASA ROMÁRIO MARTINS, 1982).

FIGURA 4 – Ocupação urbana de Curitiba com a instalação da Estação Ferroviária em 1884.



A Figura 4 apresenta a evolução da ocupação urbana após a construção da estação ferroviária e localiza o Eixo Barão-Riachuelo, com seus principais pontos históricos e de referência espacial. O Mercado Municipal, então localizado na atual Praça Generoso Marques, foi transferido para a atual Praça 19 de Dezembro e em seu lugar foi edificado o Paço da Liberdade (Figura 5). Construído em estilo eclético com influência *art nouveau* conforme o projeto do então prefeito Cândido Ferreira de Abreu, serviu de sede do Executivo e do Legislativo municipais entre 1914 e 1916. Abrigou o poder público municipal de 1916 até 1969, quando a prefeitura foi transferida para o Centro Cívico. A mudança de endereço do mercado pode ser atribuída à valorização da área após a instalação da ferrovia, sendo colocado na região do rocío e tendo como pretexto para a transferência a insalubridade provocada pelas carroças e detritos do comércio (BOLETIM INFORMATIVO CASA ROMÁRIO MARTINS, 1982).

FIGURA 5 – Paço da Liberdade, construção realizada em 1914.



FONTE: Autora (2019).

Partindo na direção sul, à esquerda, foi edificado o Palácio do Governo Estadual segundo o projeto do engenheiro italiano Ernesto Guaita, que inicialmente foi projetado como uma residência e adquirido pela Fazenda Nacional em 1890. Sediou o governo do Paraná de 1891 a 1939 e atualmente abriga o Museu da Imagem e do Som (MIS). Na Praça Eufrásio Correa está localizado o Palácio do Congresso Provincial (Palácio Rio Branco), também projetado por Guaita. Abrigou a Assembleia Legislativa do Paraná desde 1892 até 1957 quando foi passado para a Câmara Municipal de Curitiba que se instalou definitivamente no edifício em 1963 (BOLETIM INFORMATIVO CASA ROMÁRIO MARTINS, 1982; POSSE; CASTRO, 2012).

O primeiro transporte coletivo da capital foram bondes puxados por mulas com as primeiras linhas inauguradas em 1887, cujos trilhos ligavam a Estação Ferroviária e o Batel. A partir da década de 1910 os bondes passaram a ser elétricos e a rede de trilhos abrangia as principais vias da cidade, incluindo a linha que

passava pela Rua Riachuelo e conectava o centro com a região do *boulevard* Dois de Julho (atual Avenida João Gualberto), região muito valorizada onde foi construído o primeiro parque da cidade, o Passeio Público e edificadas as residências da família Leão, uma das principais produtoras de erva mate. O trajeto realizado pelos bondes está indicado em vermelho no mapa de Curitiba datado de 1896, na Figura 6. Os bondes circularam até 1952 e sua garagem e oficina ficava na esquina da Rua da Liberdade com a atual Visconde de Guarapuava, cuja estrutura metálica permanece no local. (BOLETIM INFORMATIVO CASA ROMÁRIO MARTINS, 1982; POSSE; CASTRO, 2012).

FIGURA 6 – Curitiba: o trajeto dos bondes em 1896.



FONTE: Acervo de Paulo José da Costa (1896).

Com o rápido crescimento da população, em 1895 foi estabelecido um novo instrumento para a manutenção da ordem na cidade, o Código de Posturas Municipais de Curitiba. Este, previa padrões de higiene como a existência de janelas nas casas, recuo mínimo entre elas e aperfeiçoava a estrutura da cidade. Em 1919, o então prefeito João Antônio Xavier reformula o Código, evidenciando novas preocupações. As normatizações implantadas não só em Curitiba, mas em outras

idades do Brasil no mesmo período, refletem o conhecimento científico e o novo modo de vida urbano que se estabelece em meados do século XIX e início do XX em decorrência do adensamento das cidades e da implantação da infraestrutura urbana em geral, refletindo preocupações sanitaristas. Ocorrem também mudanças na constituição das habitações, “a privacidade e o conforto assumem importância na sociedade, estruturados pelas imposições higienistas, descobertas científicas e avanços técnicos” (POSSE; CASTRO, 2012, p. 15). Reis Filho (1978) destaca a mudança no programa das casas de características ecléticas, com destinação de cômodos para atividades específicas e a mudança na implantação das edificações nos lotes, que passam a ser isoladas no terreno favorecendo, a ventilação. O porão alto se torna característico destas casas, tanto por afastar a umidade do solo quanto por resguardar os moradores de olhares externos. A privacidade, o conforto e a higiene se tornam fundamentais nos programas arquitetônicos (POSSE; CASTRO, 2012; REIS FILHO, 1978).

A Rua Riachuelo acompanhou as mudanças estéticas e urbanas da virada do século. As antigas casas coloniais foram, em grande parte, substituídas por sobrados ecléticos, muitos deles com dois ou três andares, verticalizando as construções e otimizando sua utilização. O andar térreo era reservado às atividades comerciais e manufatureiras, enquanto os andares superiores serviam de residência às famílias ou eram alugadas aos trabalhadores urbanos. Famílias mais abastadas edificaram sobrados de três pavimentos e destinavam o último andar aos seus funcionários. A via recebeu saneamento básico, iluminação elétrica, instalação de calçamento em paralelepípedo e os trilhos dos bondes à mula substituídos foram para elétrico, panorama ilustrado na Figura 7. A antiga fonte que dava nome à rua foi demolida em 1913, atendendo as novas recomendações de higiene (CORDOVA; IUBEL; STOIEV, 2014; POSSE; CASTRO, 2012).

FIGURA 7 – Curitiba: instalação do calçamento em paralelepípedo na Rua Riachuelo em 1914.



FONTE: <http://blogdekurytyba.blogspot.com/2017/07/rua-riachuelo.html> (1914).³³

No início da década de 1920 a população chega aos 78.986 habitantes e foi marcada pelo modelo nacionalista do Brasil Moderno. Em oito anos de mandato, o prefeito Moreira Garcez coordenou o crescimento da cidade, embelezando a área central e abrindo avenidas que são, hoje, importantes corredores de circulação viária, como a Visconde de Guarapuava, Sete de Setembro, Silva Jardim, Iguazu e Getúlio Vargas (CORDOVA; IUBEL; STOIEV, 2014). A população de Curitiba cresceu cerca de 88% em vinte anos; conforme o Censo de 1940 já contava com 148.757 habitantes. Para ordenar este crescimento, foi contratado o plano diretor de urbanização realizado em 1943, conhecido como Plano Agache, que apresentava entre seus objetivos:

Estabelece linhas e normas essenciais para a remodelação, extensão e embelezamento – rasga avenidas e *sanea* sua área, disciplina seu tráfego, organiza suas funções urbanas, coordena suas atividades e proporciona à cidade uma fisionomia de capital, zoneia e codifica suas edificações, estimula e orienta seu desenvolvimento dentro das normas técnicas (BOLETIM PMC, 1943, p. 16).

Os melhoramentos foram planejados seguindo um zoneamento funcional para a cidade, dividindo-a em centros especializados, consoantes com os ideais racionalistas vigentes, dentro da lógica moderna de planejar o espaço urbano,

³³ Acesso em setembro de 2019.

inserindo a cidade nos aspectos da vida moderna. Uma das suas características principais foi o desenho proposto no plano de avenidas (já previamente aprovado no ano anterior pelo decreto-lei nº 23), formado por um conjunto de avenidas perimetrais, radiais e diametral destinadas organizar e disciplinar o tráfego e conseqüentemente descongestionar o centro. A rua XV de Novembro, identificada como o principal eixo comercial e viário de Curitiba, seria alargada para comportar o fluxo de veículos e verticalização das construções. Vianna (2011) aponta que esta postura “típica da época que acreditava firmemente no desenvolvimento como reflexo do crescimento do sistema rodoviário, particularmente o automóvel, deixou marcas irreversíveis no núcleo histórico” (VIANNA, 2011, p. 164). Esta postura só será anulada com o Plano Preliminar de Urbanismo, a partir de 1964 (BOLETIM PMC, 1943; VIANNA, 2011).

O zoneamento e o Código de Obras foram tratados em conjunto e formam a base de todo o plano de urbanização. No zoneamento foram definidos os usos, volume e altura dos edifícios e a divisão da cidade em zonas administrativas concêntricas cujas tributações decrescem do centro para a periferia. Também foram previstos espaços livres e reserva de áreas, bem como previsão de extensão da cidade conforme o crescimento demográfico (BOLETIM PMC, 1943; VIANNA, 2011).

Passados vinte anos, o Plano Agache tinha sido parcialmente implantado e novas demandas urbanas emergiram. Vianna (2011) aponta para a necessidade de respostas rápidas aos problemas de mobilidade e circulação de veículos no momento que a cultura do automóvel vive seu ápice. Com o aumento populacional, que chega a 361.309 habitantes em 1960, surge a demanda por novas construções que assumem a verticalização como diretriz projetual e se espalham de forma desordenada no território, comprometendo tanto as áreas com infraestrutura deficitária quanto nos locais já consolidados, como no setor histórico, que apresenta um adensamento intensivo fora da escala do patrimônio. O surgimento desses novos desafios demandou a elaboração de novo plano (VIANNA, 2011).

Bernardes (1986) ao analisar o processo brasileiro para a formulação e implantação da política urbana durante o período da ditadura militar (1964-1985) afirma que a ação do poder público contribuiu de forma decisiva para alterar a estruturação do espaço. Foram implantadas políticas públicas para promover o violento esvaziamento do campo e acelerar a urbanização nas décadas de 1960 e 1970 a favor do desenvolvimento industrial. O problema urbano deixou de ser visto

apenas sob o viés técnico ou de embelezamento e passou a ser estudado como um problema sociológico, político e econômico focado na sociedade capitalista industrial. Passa a existir um aumento da participação do aparelho estatal em todos os campos de atividade “objetivando criar condições para a expansão da produção em bases capitalistas” (BERNARDES, 1986, p. 85), iniciando uma política de planejamento urbano com intensa institucionalização.

O crescimento da cidade nos anos que sucederam o Plano Agache foi superior ao previsto e, dentro deste contexto brasileiro da ditadura militar e em substituição ao anterior, foi elaborado o Plano Preliminar de Urbanismo de Curitiba em 1965, após o concurso realizado no ano anterior, vencido pelo consórcio entre as empresas Serete Engenharia S.A. e Jorge Wilhelm Arquitetos Associados. O grupo de acompanhamento local instituído para detalhar e implementar o plano foi transformado no atual IPPUC e foi responsável pelo Plano Diretor aprovado em 1966. Uma das principais diretrizes foi a adoção de um modelo linear de crescimento com as vias estruturais, em oposição ao sistema radial do plano anterior, prevendo uma travessia diametral da cidade, sem cruzar as ruas mais centrais e assim preservar o centro histórico. As vias estruturais foram posicionadas tangenciando centralidades nos bairros já existentes, prevendo o crescimento destes centros secundários. O Plano definiu a estrutura urbanística de Curitiba baseada no Uso do Solo, Transporte Coletivo e Sistema Viário. (VIANNA, 2011; MARTINS, 2020; PLANO PRELIMINAR DE URBANISMO, 1965).

Em 1971 o arquiteto Jaime Lerner assume a prefeitura e coloca em prática “ações em diversas áreas do planejamento pensadas nos anos anteriores, e executa as transformações que conduziram a cidade para um novo rumo” (VIANNA, 2011, p. 193). O crescimento da cidade passa então a seguir a linearidade dos Eixos Estruturais, entre eles a Avenida João Gualberto indicada na Figura 8, propostos pelo Plano Diretor de 1966, juntamente com os novos subcentros de comércio e serviços que articulam as transformações no espaço intraurbano de Curitiba, entre 1970 e 1990. Conforme aponta Martins (2020), ocorre a verticalização dos Setores Estruturais, a formação de uma nova centralidade no bairro do Batel e a transferência da zona industrial do Rebouças para a Cidade Industrial de Curitiba.

FIGURA 8 – Curitiba: Av. João Gualberto, década de 1970.



FONTE: <http://blogdekurytyba.blogspot.com/2017/07/rua-riachuelo.html> (1970).³⁴

Paulatinamente o centro tradicional da cidade deixa de ser a única referência urbana para as principais atividades terciárias em detrimento das novas centralidades locais. Mais especificamente no Eixo Barão-Riachuelo, se inicia um processo de desarticulação econômica e social, desencadeado por diversos fatores determinantes para a degradação da área. Por ter ficado fora da demarcação do Centro Histórico realizada em 1970, as discussões sobre a preservação do Eixo Barão-Riachuelo só se iniciaram no final da década de 1980. O Plano Diretor de 1966 instituiu o Setor Histórico como um cenário, “com atividades econômicas e culturais voltadas ao turismo e à fruição das classes médias urbanas” (CORDOVA; IUBEL; STOIEV, 2014, p. 48). Apesar de sua importância histórica, a Rua Riachuelo, com suas edificações predominantemente *art déco* da década de 1930, não fazia parte do repertório do espetáculo pretendido pelos gestores.

Um dos setores previstos no Plano Agache que se concretizou foi a criação do Centro Cívico, inaugurado em 1953 em comemoração ao Centenário da Emancipação Política do Estado. Para este local se transferiram os poderes

³⁴ Acesso em setembro de 2019.

estaduais antes localizados na Rua Barão do Rio Branco. A Prefeitura, instalada na Praça Generoso Marques, foi deslocada para o Palácio 29 de Março em 14 de novembro de 1969, permanecendo somente a Câmara Municipal junto à Praça Eufrásio Corrêa (BOLETIM PMC, 1943; BOLETIM INFORMATIVO CASA ROMÁRIO MARTINS, 1982). O antigo Paço Municipal abrigou a sede do Museu Paranaense de 1973 a 2002, após a saída do museu para sede própria, permaneceu fechado, sem uso e manutenção até 2007. Após o restauro realizado de 2007 a 2009, passou a ser administrado pelos Sistema Fecomércio Sesc Senac como um centro cultural (REVISTA PAÇO 1916-2016, 2016).

Por ser uma via que tradicionalmente abrigava os bondes, na década de 1970 foram implantadas várias linhas de ônibus passando pela Rua Riachuelo, o que provocou sucessivas desarticulações locais. A troca do modal, além dos danos ao patrimônio histórico devido às trepidações causadas durante a circulação, influenciou na degradação social e comercial da via, que passou por um recesso de investimentos, redirecionados para os outros eixos de crescimento planejados para a cidade pelo plano de 1965. Em 1994 o transporte coletivo foi remanejado para a Rua Presidente Faria e o terminal, localizado na Praça Generoso Marques visto na Figura 9, foi desativado. Com a saída deste, seu entorno comercial perdeu uma parcela de seu movimento.

O corredor de passagem que a Rua Riachuelo conformava com a presença dos ônibus, contribuiu para a degradação física e social da via, que permaneceu à margem do processo de urbanização pelo período de 40 anos. Por se tratar de uma rua com passeios estreitos, o fluxo constante dos ônibus inibia o usuário que circulava a pé. Como consequência, as lojas elegantes que ali existiam fecharam ou se transferiram para outros endereços, devido à desvalorização do ponto, tornando a região viável para atividades menos nobres de comércio, como artigos usados e itens de baixo preço e qualidade, fato que persiste até o momento. Com a desativação da estação ferroviária na década de 1970 se perde a referência de 'porta de entrada da cidade' que a antiga Rua da Liberdade desempenhava, já debilitada desde a década de 1950 com as mudanças nos meios de locomoção e o incentivo ao rodoviarismo. Estas condições reforçaram a existência de atividades ilícitas que, desde a década de 1970, já associavam a identidade da região ao descaso, prostituição e venda de drogas (IPPUC, 1998).

FIGURA 9 – Terminal e transporte coletivo na Praça Generoso Marques em 1972.



FONTE: <http://blogdekurytyba.blogspot.com/2017/07/rua-riachuelo.html> (1972).³⁵

Na análise do Eixo Barão-Riachuelo realizada pelo IPPUC em 1998 foi detectada a transformação de estabelecimentos de maior porte em centros de comércio no estilo de galerias ou *mini shoppings*. Este fenômeno se iniciou no final da década de 1980, possivelmente em resposta ao sucesso dos primeiros Shoppings centers instalados em áreas centrais, pois representa um ambiente mais controlado quanto à segurança e às intempéries. Em 1983, foi inaugurado o Shopping Mueller nas imediações da Praça 19 de Dezembro, onde existia uma fundição de mesmo nome. Sua implantação contribuiu para uma mudança no perfil de consumo e lazer na Rua Riachuelo, favorecendo o processo de degradação já instalado e que se acentuou ao longo dos anos. Outro Shopping instalado no Eixo foi o Estação Plaza Show (atual *Shopping Estação*), inaugurado em 1997, onde antes existia a estação ferroviária, mantendo o arcabouço original do edifício histórico como um museu ferroviário (PILOTTO, 2010).

Na década de 1990, para atrair a população para o centro, Curitiba lança planos estratégicos visando uma mudança na imagem das áreas centrais. Os

³⁵ Acesso em setembro de 2019.

gestores passam a privilegiar a preservação urbana, incorporando edifícios históricos e fomentando a parceria com o setor privado para realização de projetos de reestruturação (VARGAS; CASTILHO, 2015). Uma das primeiras iniciativas efetivas de incentivo à habitação foi a promulgação do Decreto Nº186/2000, que instituiu o Setor Especial Eixo Barão-Riachuelo, dividindo o Eixo em dois setores com parâmetros urbanísticos diferenciados. A área de estudo foi delimitada levando em consideração o subsetor Riachuelo, determinado pela via de mesmo nome, onde o coeficiente de aproveitamento indicado no Decreto como 3,6 para usos gerais passa a ser de 5 vezes a área do lote quanto o uso for habitacional. Na Figura 10 está representada na cor amarela a área de abrangência desta pesquisa, que coincide parcialmente com a demarcação do Decreto, modificada para abranger os quatro empreendimentos de grande porte, com características predominantemente residenciais, que serão abordados no subcapítulo 3.3 e estão indicados em preto. Os principais pontos de interesse nas proximidades também estão apontados.

Não existem dados disponíveis que evidenciem as alterações populacionais especificamente na área de estudo. O que pode ser afirmado, é que o cenário conformado a partir da década de 1970 contribuiu para a mudança no perfil dos moradores da área, com a saída de classes mais altas que tradicionalmente ocupavam a região no passado e que até a década de 1990 migraram para áreas mais valorizadas, aumentando a taxa de vacância dos imóveis (CORDOVA; IUBEL; STOIEV, 2014). A população do bairro Centro, no qual se insere a área de estudo e pertencente à administração da Regional Matriz, representava 5,94% do total da população de Curitiba no Censo de 1970. Paulatinamente, esta participação diminuiu nas décadas seguintes, com a maior queda identificada nos anos 2000, período em que se intensificaram os investimentos privados em habitação, com o incentivo de flexibilização de parâmetros e políticas públicas.

FIGURA 10 – Delimitação da área de estudo, 2020.



FONTE: Base IPPUC (2018), modificado pela autora (2020).

A Tabela 1 apresenta a variação populacional de Curitiba e do Bairro Centro nos censos datados de 1970 a 2010. O percentual de participação do bairro analisado teve uma redução de 3,82% em relação ao total da capital. Apesar da variação percentual, houve permanência em números absolutos dos habitantes neste intervalo de tempo.

TABELA 1 – POPULAÇÃO DE CURITIBA E DO BAIRRO CENTRO

CENSO	POPULAÇÃO TOTAL	POPULAÇÃO CENTRO	PARTICIPAÇÃO CENTRO-POPULAÇÃO TOTAL (%)
1970	624.362	37.086	5,94%
1980	1.052.147	42.371	4,02%
1991	1.313.094	37.003	2,81%
2000	1.586.848	32.623	2,05%
2010	1.751.907	37.283	2,12%

FONTE: IBGE (2010).

A Tabela 2 apresenta a estimativa do IPPUC quanto à variação populacional para o Bairro Centro e para a Regional Matriz. Entre os anos de 2010 e 2016 a variação populacional prevista foi de 10,79%, enquanto a variação na cidade, de 8,01%. Este aumento populacional na área central é um reflexo das políticas implantadas pela municipalidade visando o estímulo à implantação de unidades residenciais em relação a outros usos. O Censo Demográfico previsto para o ano de 2020 foi adiado para 2021 em virtude do quadro de emergência de saúde pública causado pelo COVID-19³⁶, não sendo possível verificar a efetivação desta previsão.

TABELA 2 – POPULAÇÃO, ESTIMATIVA POPULACIONAL E VARIAÇÃO POPULACIONAL DO BAIRRO CENTRO, REGIONAL MATRIZ E CURITIBA – 2000, 2010 E 2016

PERÍODO	BAIRRO CENTRO	REGIONAL MATRIZ	CURITIBA
2000	32.623	202.304	1.586.848
2010	37.283	205.722	1.751.907
ESTIMATIVA 2016	41.306	208.674	1.892.242
VARIAÇÃO 2010-2016 (%)	10,79%	1,43%	8,01%

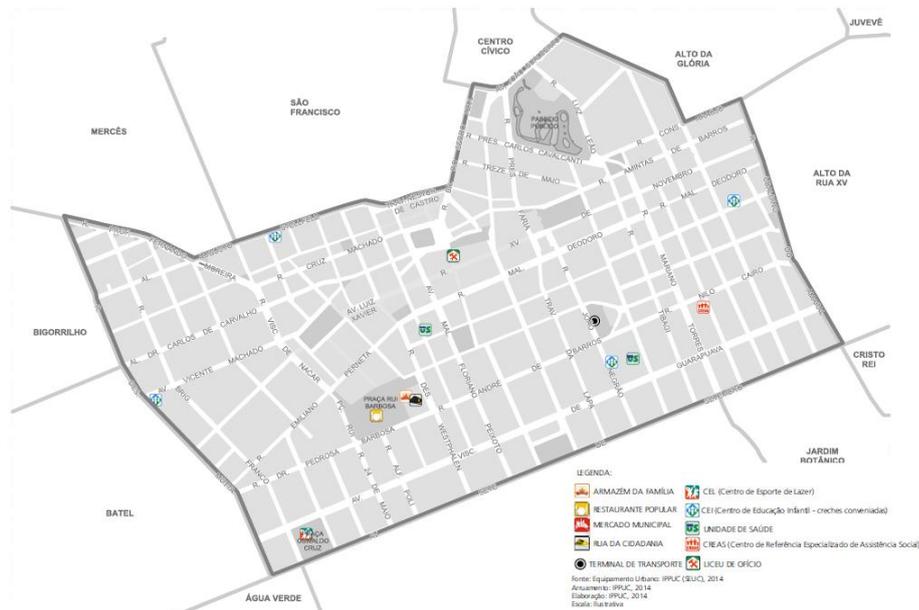
FONTE: IPPUC (2016).

Conforme o Censo de 2010, o bairro Centro, cuja delimitação está indicada na Figura 11, apresenta população de 37.283 habitantes, com 23.360 domicílios cadastrados. Com uma área de 328 hectares, corresponde à 0,76% do território da cidade, com uma densidade demográfica de 113,56 hab/ha. Na pirâmide etária se destaca a grande quantidade de jovens entre 15 e 24 anos e de idosos com mais de

³⁶ <https://www.ibge.gov.br/novo-portal-destaques/27161-censo-2020-adiado-para-2021.html>

70 anos, ambos representam quase o dobro da média da cidade. Quanto ao tipo de domicílio, 16.999 unidades, ou seja, 96,27% do total são apartamentos.

FIGURA 11 – Curitiba: delimitação do bairro Centro, com indicação dos bairros limítrofes e equipamentos públicos em 2015.



FONTE: IPPUC, 2015.

A quantidade de veículos por habitante é de 0,49, bem abaixo da média de Curitiba, de 1,46 hab/veículo. A segurança representa um fator de preocupação, que contribui para a situação de degradação associada à Regional. Em 2014, a quantidade de crimes contra o patrimônio na Regional Matriz foi de 13.235 ocorrências por 100 mil habitantes, a maior da capital, sendo que o bairro Centro concentra 49% deste total. Quanto às ocorrências de tráfico, uso e consumo de drogas, o Centro também lidera as estatísticas (IPPUC, 2015).

Passados pouco mais de vinte anos do diagnóstico realizado pelo IPPUC para a implantação do primeiro Programa de Revitalização no Eixo Barão-Riachuelo, novos empreendimentos de uso predominantemente residencial visam uma mudança no perfil dos usuários. Os investimentos na renovação de calçadas, iluminação e mobiliário urbano, cujas obras podem ser vistas na Figura 12 e a instalação de espaços culturais buscam trazer vitalidade, mas ambos parecem mascarar o real objetivo de enobrecimento pretendido para a região.

FIGURA 12 – Vistas da Rua Riachuelo durante a revitalização em 2010.



FONTE: Autora, 2010.

O aumento estimado de moradores no bairro Centro indica que a implementação das políticas municipais de incentivo habitacional vem acompanhada de investimentos privados, promovendo o adensamento populacional aproveitando a infraestrutura instalada. Entre outros fatores, o pretendido “retorno ao centro” presente nas políticas de revitalização urbana implementadas, pode ser relacionado às novas dinâmicas sociais e econômicas da área, instalando um processo de gentrificação a ser estudado.

2.3 A VERTICALIZAÇÃO

Dentro do panorama de crescimento que Curitiba começa a ser estruturada, segundo normativas urbanas após o Plano Agache, surgem os primeiros edifícios em altura, atendendo aos novos ideais de progresso que passam a fazer parte das

mudanças vistas nas cidades brasileiras. Com o ciclo econômico do café na década de 1940, o Paraná apresenta um grande desenvolvimento econômico que propicia os investimentos na transformação urbana da capital. Como uma nova alternativa de moradia, passam a ser construídos apartamentos que modificam a paisagem urbana e o modo de vida local (VIANNA, 2011).

Neste período, é promulgada a Lei do Inquilinato, enquanto o Brasil vive o Estado Novo do governo Getúlio Vargas. A sequência de instrumentos legais instituídos a partir de 1942 rebaixaram artificialmente o valor dos aluguéis por meio do seu congelamento, com o objetivo declarado de proteger os inquilinos. Bonduki (2004) afirma que a verdadeira intenção do governo era direcionar os investimentos para o setor industrial brasileiro, reduzindo a atração de investidores no setor imobiliário. Como consequência, ocorre uma alteração na produção de habitações nas cidades, impulsionando os mais pobres para as periferias e, no caso de Curitiba, em função do impulso ocasionado pela produção cafeeira, se iniciam as construções de edifícios em maior altura (BONDUKI, 2004; VIANNA, 2011).

Os principais investimentos, tanto públicos quanto privados, eram voltados para o Centro. Um dos primeiros edifícios de apartamentos construído foi o Residencial Nossa Senhora da Luz, projetado em 1940, localizado na Praça Tiradentes, ao lado da Igreja Matriz, que possui térreo comercial e sete pavimentos, com seis apartamentos por andar (VIANNA, 2011). As inversões financeiras públicas se concentram no melhoramento e reestruturação da malha urbana, entre eles, o alargamento da face leste da Rua Barão do Serro Azul em 1940, entre as praças Tiradentes e 19 de Dezembro, como parte do processo de expansão da cidade na direção norte. Com o intuito de “eliminar o estrangulamento da região, que não tem vazão compatível com a intensidade do tráfego e ligar o centro da cidade à Glória, ao Bacacheri e às rodovias para a Marinha e para São Paulo” (CASTRO; POSSE, 2017, p. 43), este alargamento modifica as características arquitetônicas e urbanas da região. Na Figura 13, a igreja Matriz de Curitiba está no centro da imagem, com o Residencial Nossa Senhora da Luz à sua esquerda e a Rua Barão do Serro Azul à direita. Os edifícios à direita foram construídos após as demolições e alargamento da via, determinando o novo alinhamento predial.

Em substituição às construções ecléticas serão edificadas nas décadas seguintes edifícios em altura, em sua maioria com térreo comercial e apartamentos nos demais pavimentos. A obra viária realizada na Barão do Serro Azul se tornará a

ligação com o futuro Centro Cívico com impacto sobre a Rua Riachuelo, que permanecerá com o porte colonial. O fluxo de pessoas e veículos passa a ser mais intenso na rua renovada, enquanto a Riachuelo se torna um caminho alternativo, mas ainda valorizado por ser a via de passagem dos bondes, fazendo a conexão com a estação ferroviária (CASTRO; POSSE, 2017).

FIGURA 13 – Vista do Residencial Nossa Senhora da Luz, à esquerda da Igreja Matriz em 2019.



FONTE: Autora, 2019.

A nova sede do Clube Curitibano foi edificada em 1944 na Rua Barão do Rio Branco, na esquina com a Rua XV de Novembro, abrigando lojas no térreo, três pavimentos destinados ao clube e, acima, cinco pisos com salas comerciais. A construção foi realizada pela Gutierrez, Paula e Munhoz Ltda., empresa responsável por inúmeras outras obras nas décadas de 1940 a 1970. Este foi o primeiro edifício em altura nas proximidades da Praça Generoso Marques, apresentando características modernistas e uso do concreto armado (CASTRO; POSSE, 2017).

Passando para a década de 1950, foi construído o Edifício Rosa Ângela Perrone (Figuras 14 e 15), em 1952, o primeiro edifício habitacional da Rua Riachuelo, na esquina com a Rua São Francisco, 93. Projetado por Romeu Paulo da Costa e construído pela COPARA Ltda, ocupa quase todo o lote, com duas unidades por pavimento. Possui clara separação entre os setores, sendo o social e o íntimo voltados para as ruas e serviços para o interior do lote. Vianna (2011)

considera sua disposição espacial como uma versão empilhada das casas térreas da década de 1930 (CASTRO; POSSE, 2017; VIANNA, 2011).

FIGURA 14 – Edifício Rosa Ângela Perrone em 2019.



FONTE: Autora, 2019.

FIGURA 15 – Planta Baixa do Edifício Rosa Ângela Perrone.



FONTE: Vianna, 2011.

Na Rua Barão do Serro Azul foram construídos os edifícios: Fernandes Lima, em 1952 pela Construtora Mueller, Caron & Cia. Ltda.; Ivahy, em 1955, pela Irmãos Thá S. A.; Piemonte, em 1956, também pela Irmãos Thá S. A. e nas proximidades, o Stella Maris, em 1959, na Travessa Tobias de Macedo (CASTRO; POSSE, 2017). As autoras destacam as virtudes dos edifícios construídos pela Construtora Irmãos Thá, comercializados como apartamentos de luxo, além do destaque para a localização nobre. Os anúncios da época, ilustrados na Figura 16, apresentam o programa de necessidades composto de sala, dois ou três dormitórios, cozinha, terraço (espaço destinado à lavanderia, com o tanque) e dependências de empregada, todos com amplas dimensões.

FIGURA 16 – Anúncio de venda dos apartamentos do Edifício Ivahy em 1955.

Edifício "IVAHY"

UM CONDOMÍNIO
(Rua Barão do Serro Azul esq. da Rua Pres. Carlos Cavalcanti)

O notável progresso de Curitiba reclamava, e o elevado índice de bom gosto e requinte de sua população exigia, esse esplêndido edifício central, cuja construção já se acha em franco andamento.

24 Apartamentos
com entrada nobre, elevador e hall sociais;
Entrada de serviço, elevador e hall especiais;
18 garagens subterrâneas;
Terraço alardinado com área coberta e parque infantil com alambrado de proteção!

Preços a partir de Cr\$ 455.000.000,00 sem garage e Cr\$ 505.000,00 com garage.

4 Lofts em dois planos
Novidade em Curitiba, com área correspondente de 100,00 metros quadrados e preços a partir de Cr\$ 600.000,00.

Tudo em pagamentos parcelados:
a) 20% na assinatura da escritura de promessa de compra e venda e do contrato de construção;
b) 20% em 40 prestações, iguais, mensais, sem juros e sem mais nada!



Tudo isso sem falar na garantia que representa para o seu investimento de capital adquirir seu apartamento de uma organização séria e idônea e que é — "A Tradição no Ramo de Construções em nossa Terra!"

Para outras informações, inclusive um bellissimo prospecto ilustrado, dirigir-se a

Irmãos Thá Ltda.
Construção e Incorporação
Av. Pres. Getúlio Vargas, 881
Caixa Postal, 781
CURITIBA, Pr.




FONTE: Castro e Posse (2017).

No decorrer da década de 1950 edifícios residenciais em altura, com uso comercial no térreo, se tornam mais frequentes, muitos deles com apartamentos populares de menores dimensões. Esta mudança pode ser reconhecida nos edifícios: São Paulo, de 1953, localizado na Rua Cruz Machado; Ambassador, de 1953, na Rua Presidente Faria; Santa Catarina, de 1953, na Rua XV de Novembro e Imperador, de 1954, situado na Rua Alfredo Bufren. As estratégias de venda desta nova modalidade apresentam as vantagens da modernidade de morar no centro, com valores reduzidos, devido ao grande número de unidades habitacionais e à diminuição da área dos ambientes. A metragem reduzida é identificada como funcionalidade e racionalidade dos espaços no projeto arquitetônico, atendendo aos parâmetros da legislação (CASTRO; POSSE, 2017). Estes empreendimentos atendem uma classe social de menor poder aquisitivo, mas a produção de imóveis com três quartos ou mais permanece, demonstrando a heterogeneidade da ocupação central.

Vianna (2011) destaca a importância do arquiteto Elgson Ribeiro Gomes na década de 1960, quando realiza seus primeiros edifícios residenciais. O profissional atuou em diversos programas habitacionais com variadas dimensões, que pela qualidade arquitetônica, resistem ao tempo e possuem grande valorização financeira. Este arquiteto consegue aproveitar o máximo potencial construtivo dos imóveis, com dimensões comprimidas, sem desperdício de espaço.

O ano de 1962 marca o início do curso de arquitetura e urbanismo na Universidade Federal do Paraná e ao longo de uma década diversos escritórios se instalam na cidade contribuindo de forma significativa neste momento marcado pelo crescimento urbano. Da produção arquitetônica deste período destaca-se o edifício Gemini, finalizado em 1970 nas imediações da Praça Osório, com quatro quartos e o edifício André de Barros, de 1968, de frente para a mesma praça, com três dormitórios (VIANNA, 2011).

Em 1967 Elgson Gomes projeta os edifícios Veneza e Maurício Thá, nas imediações do Passeio Público, concebidos de forma independente, mas com volumetrias conectadas, simulando serem um único empreendimento. O edifício Veneza tem um padrão mais comercial, enquanto o Maurício Thá, unidades de três dormitórios. Sua concepção e disposição evidenciam a “diversidade de arranjos familiares, a partir de um programa habitacional em sintonia com as transformações demográficas que já mostram evidências neste período” (VIANNA, 2011, p. 199).

Na Rua Presidente Faria, paralela à Riachuelo, na esquina com a Rua Treze de Maio está localizado o edifício Governador, projetado pelo arquiteto Abraão Assad, em 1967. Este edifício residencial se destaca pelo formato cilíndrico que forma um vazio central para ventilação e iluminação das áreas de serviço, posicionado sobre o volume prismático do térreo que abriga as garagens. No raio externo da planta estão localizadas as áreas de convívio social e íntimo, este, com três dormitórios (VIANNA, 2011).

Em meados da década de 1970 se observam mudanças normativas para garantir a segurança. Rotas de fuga passam a atender critérios técnicos, botijões de gás são retirados de dentro das unidades com a implantação do gás GLP e aquecedores a gás instalados nas áreas de serviço para assegurar a ventilação permanente. Com a implantação dos eixos estruturais de adensamento ao longo das décadas de 1970 e 1980, a verticalização do centro se estende para estas vias, com a construção de edifícios de maior altura, que assumem um caráter comercial evidente pelo grande número de obras. A configuração dos eixos prevê galerias de comércio e serviço na base e a possibilidade de uso misto da torre (residencial, comercial ou ambos) para assegurar diversidade e multifuncionalidade. Neste período se populariza um novo padrão residencial formado pelos edifícios de apartamentos (MARTINS, 2020).

Formalmente, as plantas e volumes passam a apresentar formas mais fragmentadas e dinâmicas, o que não necessariamente determina em melhor qualidade arquitetônica (VIANNA, 2011). Martins (2020) ressalta que apesar dos setores estruturais preverem maior densidade habitacional, junto ao transporte público, o que se observa não são empreendimentos destinados à população que o utiliza. A orientação dos edifícios residenciais para uma faixa de renda mais elevada fica evidente com os apartamentos de grandes dimensões propostos, muitos deles com apenas uma unidade por andar, e pela quantidade de vagas de garagem anunciada, que não condiz com a realidade de quem supostamente moraria na região para se beneficiar do transporte público.

A preservação histórica e ambiental passa a fazer parte dos discursos formais e um grande número de normativas e legislações passam a ser formalizadas entre as décadas de 1970 e 1990 (VARGAS; CASTILHO, 2015). Curitiba sempre esteve na vanguarda das ações voltadas ao planejamento urbano e que incidem diretamente sobre a produção habitacional. Este pioneirismo se reflete na proteção

ao patrimônio histórico, em consonância com as práticas já implantadas em âmbito internacional, sancionando a Lei 6.337/1982 que instituiu o incentivo construtivo para a preservação de imóveis de valor cultural ou arquitetônico. Os instrumentos propostos de incentivo fiscal e construtivo, este, passível de transferência, antecipam ações que só serão contempladas no âmbito nacional com a Lei Federal 10.257/2001, intitulada Estatuto da Cidade. Esta lei regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 e regulamentou os instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e a transferência do direito de construir já em vigor pelas normativas de Curitiba.

Proprietários de imóveis a preservar recebem incentivos construtivos que, quando possível, são utilizados no mesmo lote, ou transferidos para regiões permitidas pelo zoneamento, especialmente para o Setor Estrutural. Esta lei municipal foi fundamental para “a extensão deste mesmo raciocínio em leis complementares do início da década de 90, que tratam da transferência de potencial construtivo relacionado à habitação de interesse social e preservação de áreas verdes” (VIANNA, 2011, p. 251).

No final da década de 1990 os investimentos na área central, não somente no setor histórico, retornam paulatinamente. Respondendo a uma “tendência de diversificação dos arranjos familiares, não mais amparados apenas pelo formato da família nuclear tradicional” (VIANNA, 2011, p. 292), os empreendimentos propõem variações de tamanhos e plantas, com ambientes multifuncionais, sem criar setores estanques, como tradicionalmente eram divididos os apartamentos na década de 1950. As divisórias leves em gesso acartonado são empregadas nas divisões internas, flexibilizando modificações futuras, conforme as necessidades dos proprietários e a evolução do ciclo familiar (VIANNA, 2011).

A partir dos anos de 2010, a região central apresenta uma intensa produção de empreendimentos, inovando com dois produtos, multiusos e compactos, preferencialmente localizados próximos aos *Shoppings* Curitiba, Estação e Mueller (MARTINS, 2020). Os incentivos construtivos, principalmente voltados ao uso habitacional, caracterizam uma clara orientação do setor público em retomar a vitalidade das regiões centrais, utilizando o discurso da degradação e descaso como fomento às inversões e investimentos. Um novo modo de vida urbano, direcionado a um público específico de solteiros, jovens casais sem filhos e viajantes, que buscam estadia temporária, caracteriza estes produtos imobiliários, numa clara mudança do

perfil populacional do local. Estes indícios de uma elitização urbana se refletem nas estratégias de venda, enfatizando a facilidade de locomoção, a localização privilegiada e a proximidade com pontos de interesse, comerciais e culturais.

Partindo do pressuposto de que “a gentrificação deriva de processos recíprocos de reestruturação econômica, sociocultural e demográfica” (BATALLER; BOTELHO, 2012, p. 18) serão investigados estes aspectos para compreender o ‘retorno ao centro’ de indivíduos que passam a se interessar pela área, vislumbrando suas potencialidades. Utilizando como referência urbana a Rua Riachuelo e quatro empreendimentos multifuncionais, dois nela instalados e dois nas proximidades, construídos a partir de 2010, busca-se compreender, como os investidores assumem o discurso da transformação socioespacial de base cultural para promover suas vendas e atrair novos moradores, após o período de desinvestimento que perdurou até o final da década de 1990.

“(...) as cidades comprovam sua capacidade de sedimentar diferentes camadas de sua história, funcionando como palimpsestos, esses pergaminhos que não mudam, mas que acolhem sucessivamente escritas diversas” (ASCHER, 2010, p. 28)

3 O RETORNO AO CENTRO?

A partir da década de 1930, dentro de um contexto de progresso doutrinado pelo governo brasileiro, cidades como São Paulo, Salvador, Porto Alegre e Curitiba adotaram o discurso da modernidade em sua expansão para a promoção de reformas urbanas. Nas décadas seguintes, com o aumento da malha urbana, a criação de novas centralidades e o acesso a veículos individuais de locomoção, os centros tradicionais sofreram um esvaziamento das classes sociais mais altas que historicamente habitavam o local, que se deslocaram para regiões periféricas e zonas de expansão.

A oferta insuficiente de moradia para as famílias de menor renda e a provisão desigual de infraestrutura marcam o processo de formação do urbano, resultando em um modelo de urbanização com segregação socioespacial, que, a partir dos anos de 1980 com a expansão contínua das cidades para as periferias, apresenta um crescimento tanto horizontal quanto vertical. Nas últimas décadas, as cidades brasileiras presenciam um processo de “gentrificação sem passado” (D’ARC, 2006, p. 265), considerando que não conheceram a primeira e a segunda ondas descritas por Smith (2006), com um interesse cada vez maior do poder local pela melhoria da imagem das áreas desvalorizadas dos centros urbanos, iniciando um processo de reconquista deste território (VARGAS; CASTILHO, 2015).

3.1 A RUA RENOVADA: POLÍTICAS URBANAS

Os processos de revitalização promovidos pela municipalidade buscam a valorização da estrutura espacial do ambiente construído que, conseqüentemente,

promovem a valorização dos lotes e imóveis urbanos. Smolka (1979)³⁷, citado por Medeiros (2018), denomina como externalidades estas características gerais e funcionais do ambiente, que são associadas às vantagens locacionais. As modificações no ambiente construído podem ser positivas ou negativas e produzidas por meio de investimentos públicos ou privados. Harvey (2005) considera a “urbanização um processo social espacialmente fundamentado, no qual um amplo leque de atores, com objetivos e compromissos diversos, interage por meio de uma configuração específica de práticas entrelaçadas” (HARVEY, 2005, p. 168). Desta forma, as vantagens locacionais são consequência das práticas sociais, em associação com a circulação do capital. As externalidades promovem a valorização de terrenos e imóveis e conseqüentemente, podem expulsar populações que não conseguem conviver com o processo. A localização passa a ser mais importante que a edificação, pelo acesso às benfeitorias, não interferindo de forma significativa nos custos de produção, mas de forma decisiva no consumo (MEDEIROS, 2018).

O poder público, a partir do final da década de 1990, interessado na melhoria da imagem dos centros das cidades, em busca do possível capital externo, fruto da concorrência ente as cidades pós-modernas, passa a se interessar mais por espaços centrais desvalorizados. A reconquista destes espaços acontece de forma conjunta com o capital imobiliário, utilizando estratégias de *marketing* urbano, “destinadas a estruturar a mudança da economia de base produtiva para a base do consumo” (VARGAS; CASTILHO, 2015 p. 42). As iniciativas de revitalização acontecem por meio de determinados arranjos institucionais, políticos e administrativos que passam a priorizar os investimentos em determinadas áreas em detrimento de outras.

Apesar de formarem um eixo na nomenclatura das principais ações públicas, a Rua Riachuelo e a Rua Barão do Rio Branco possuem dinâmicas urbanas muito diversas, que as diferenciam no processo histórico de conformação física, na largura das vias, nas formas de ocupação, entre outros aspectos. A Rua Riachuelo, trecho mais antigo, remonta às primeiras vias que configuraram o perímetro urbano de Curitiba e seu traçado seguiu uma concepção espontânea. Já a Rua Barão do Rio

³⁷ SMOLKA, Martim. **O preço da terra e valorização imobiliária urbana**: esboço para o enquadramento conceitual da questão. Rio de Janeiro: IPEA, 1979.

Branco foi projetada como eixo de crescimento em direção à estação de trens, seguindo preceitos urbanos que remetem às intervenções de Haussmann em Paris.

Mesmo que a área de estudo não faça parte do centro histórico, existem diversas edificações de importância a serem preservadas, já classificadas pelo município como Unidades de Interesse de Preservação (UIP), assim como o tombamento estadual da Estação da Estrada de Ferro de Curitiba e federal individual do atual Paço da Liberdade. Pioneira no Brasil em *city marketing*, ao longo da década de 1990 Curitiba estruturou um discurso de valorização da imagem, utilizando técnicas de *marketing* urbano, investindo na construção de símbolos de afirmação e identificação da cidade, desenvolvendo projetos arquitetônicos e urbanísticos como forma de promoção político-partidária (VARGAS; CASTILHO, 2015). Entre as obras, estão a Ópera de Arame, o Jardim Botânico, a Rua 24 horas, juntamente com as soluções de transporte de massa e programas ambientais (CRESTANI, 2015). A preservação de edifícios históricos passou a fazer parte da pauta de ações municipais desde que foi sancionada a já referida Lei 6.337/1982. A preocupação com a imagem da capital será reforçada no âmbito da valorização da memória com a formulação de normativas e legislações em defesa do patrimônio histórico, legitimadas por gerarem o sentimento de pertencimento na população.

A pesquisa realizada pelo IPPUC entre 1997 e 1998 para o Programa de Revitalização do Eixo Barão-Riachuelo, deu origem ao Decreto N°186/2000, determinando a proteção e orientando as intervenções e como novas edificações deveriam ser implantadas. O referido estudo analisou o Eixo dividindo-o em oito segmentos, sendo possível fazer um diagnóstico da situação de cada área separadamente. No recorte desta pesquisa estão contempladas as áreas analisadas da Praça Generoso Marques até a Praça 19 de Dezembro (segmentos 6, 7 e 8 do estudo do IPPUC, 1998). Em todos os quesitos analisados, frequência, perfil, trânsito e estacionamento, a melhor situação encontrada foi no entorno da Praça Generoso Marques, decrescendo qualitativamente em direção à outra praça. Este estudo de animação econômica orientou ações de revitalização implantadas nos anos seguintes.

O Decreto N.º 508/1998, assinado na gestão do Prefeito Cassio Taniguchi, dispõe sobre o Projeto Cores da Cidade de Curitiba- Fase II, que engloba o Eixo Barão-Riachuelo. É uma sequência da fase I aprovada na gestão anterior do Prefeito Rafael Greca. Trata-se de um termo de Cooperação Financeira firmado entre o

Município e a Fundação Roberto Marinho, como enuncia o próprio decreto, para fornecimento de tintas aos proprietários, com o intuito de preservar e valorizar o patrimônio. Por trás do discurso da preservação o que se pretendia com o decreto era melhorar a imagem da cidade, visto que a pintura era realizada somente nas fachadas, seguindo a proposta de cores realizada pelo IPPUC e exemplificada na Figura 17, sem nenhuma ação efetiva de manutenção, fora a estética. Este melhoramento superficial consiste em um “elemento importante para atrair capital e pessoas” (VARGAS; CASTILHO, 2015, p. 43), devido à intensa competição entre cidades.

FIGURA 17 – Exemplo de proposta de cores realizada pelo IPPUC para imóveis históricos localizados na Rua Barão do Rio Branco, 174, 158 e 146 em 1998.



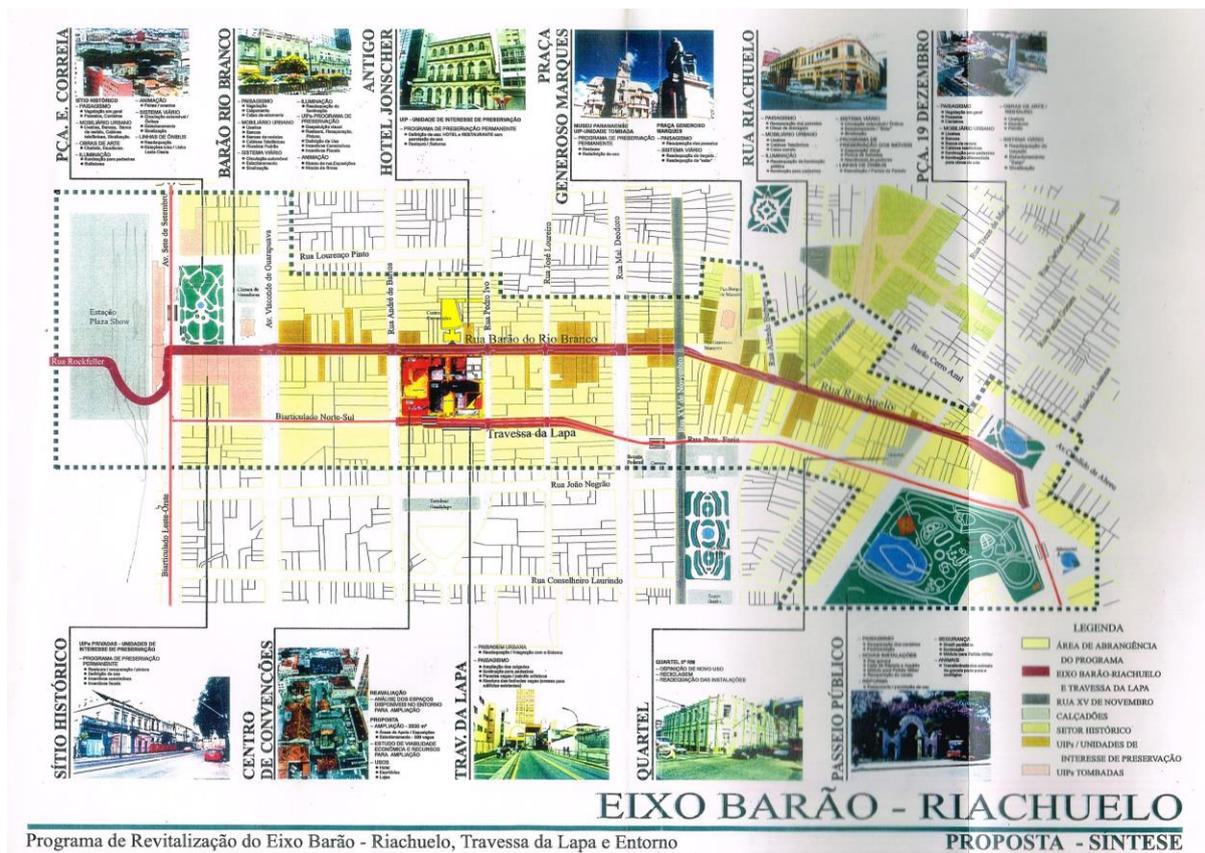
FONTE: IPPUC, 1998.

O Setor Especial Eixo Barão-Riachuelo foi criado com o Decreto Nº186/2000, que determinou o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo com o intuito de preservar o patrimônio cultural edificado e manter a uniformidade da paisagem urbana. A partir de 1997 o IPPUC realizou cerca de vinte planos estratégicos, entre eles o relativo ao Eixo. A proposta central visava *resgatar a vitalidade econômica e cultural* por meio de ações pontuais, indicadas na proposta síntese do programa na Figura 18, já prevendo novos usos ao antigo Paço Municipal, que na época abrigava o Museu Paranaense e para o antigo Quartel, localizado na esquina com a Rua Carlos Cavalcanti. Estas ações se efetivaram, como será apresentado no

subcapítulo 3.2, que apresenta os investimentos culturais realizados na área de estudo.

O maior incentivo proposto pelo Decreto contempla o uso residencial, tanto de habitação coletiva quanto transitória, no subsetor da Rua Riachuelo, no qual o coeficiente de aproveitamento passa de 3,6 para 5 vezes a área do lote. Além deste, o Art. 7º prevê a possibilidade de ocupação dos três primeiros pavimentos como não computáveis, nos lotes que possuam e recuperem Unidades de Interesse de Preservação, desde que a nova edificação seja destinada ao uso residencial. O estímulo para o uso voltado à moradia fica evidente com estas medidas, e visam trazer vitalidade para a região em horários não comerciais.

FIGURA 18 – Proposta Síntese do programa de revitalização do Eixo Barão Riachuelo, de 1998.



FONTE: IPPUC, 1998.

Após décadas de obras públicas voltadas para a expansão dos cinco eixos estruturais de Curitiba, em 2008 a municipalidade voltou a investir no centro da cidade. A primeira ação foi o projeto Marco Zero, responsável pela requalificação da Praça Tiradentes, visualizada na Figura 19, com o intuito de torná-la acessível,

ponto de convívio e de atração turística, evidenciando com um piso de vidro o trecho de calçada original remanescente do século XIX. No mesmo ano foi lançado o Programa Novo Centro, com o objetivo de criar atrativos para mudar o cenário de degradação e a ocupação do centro da cidade. A obra de restauro do Paço da Liberdade, financiada pela Federação do Comércio do Paraná (Fecomércio) e a revitalização da Praça Generoso Marques foram as primeiras ações implantadas relacionadas ao Programa (REVISTA ESPAÇO URBANO, 2010).

FIGURA 19 – Praça Tiradentes após a execução do Projeto Marco Zero em 2008.



FONTE: Autora, 2019.

Vargas e Castilho (2015) apontam que os administradores das cidades passaram a agir como empreendedores e não somente como gestores urbanos, fortalecendo parcerias entre os setores público e privado. Neste sentido, o Sebrae elaborou o Diagnóstico do Ambiente Econômico e Empresarial da região para a municipalidade, elencando em quatro eixos, as principais vocações e prioridades para o desenvolvimento econômico, com destaque para a o levantamento que apontou que 40% dos imóveis do local estavam desocupados (LUCKMAN; ROMAGNOLLI, 2009). Esta subdivisão em eixos corresponde a quatro grandes

áreas do entorno do Sesc Paço da Liberdade, demarcadas conforme suas características. O Eixo Histórico foi conformado entre as Praças Tiradentes e Generoso Marques e foi o primeiro a ser implantado; o Eixo Conceito na Rua Riachuelo foi o segundo, seguido pelo Eixo Gastronômico, na Rua São Francisco, assim chamado devido à quantidade de bares e restaurantes existentes. Um quarto, a ser executado, foi nomeado de Eixo de Serviços Especializados, na Rua Barão do Serro Azul (REVISTA PAÇO 1916-2016, 2016).

A revitalização dos espaços comerciais também fez parte do projeto de recuperação da área, seguindo uma iniciativa do Sistema Fecomércio Sesc Senac PR e do Sebrae/PR. Foram oferecidos consultorias e treinamentos para os empresários e o Senac promoveu cursos para os colaboradores dos estabelecimentos, visando melhorar a qualidade de vendas e atendimentos (REVISTA PAÇO 1916-2016, 2016). Romagnolli (2009) destaca a tendência de a Rua Riachuelo ficar mais sofisticada com a atração de novos negócios e que o trabalho dos especialistas do Sebrae teria o desafio de transformar a cultura dos comerciantes da região. Mais do que somente capacitar os comerciantes locais, os gestores por trás do projeto de revitalização, almejam uma mudança no perfil dos usuários, como relata em entrevista³⁸ o arquiteto Mauro Magnabosco, responsável pelo Projeto Novo Centro. Para ele, a ampliação da clientela aconteceria com a *repaginação* dos brechós e lojas de móveis existentes e com a aproximação de *um comércio mais sofisticado*, para atrair um *público diferenciado*.

Em conjunto com estas ações, foram iniciadas as obras de revitalização da Rua Riachuelo, “uma das mais afetadas pela deterioração dos imóveis e atingida também pela violência, prostituição e consumo de drogas” (REVISTA ESPAÇO URBANO, 2010, p. 15), propondo a valorização do espaço público, priorizando o patrimônio arquitetônico e melhorando as condições de vida de moradores, comerciantes e visitantes. Os trabalhos realizados pela prefeitura foram licitados em 2009³⁹ e contemplaram a reforma de calçadas, com implantação de paisagismo, melhoria da iluminação pública privilegiando as calçadas, nova sinalização de

³⁸ Lojistas recebem apoio para melhorar atendimento. Gazeta do Povo, 18/07/2009. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/economia/lojistas-recebem-apoio-para-melhorar-atendimento-bql4x42q7yi45cahs5lkozsj/>

³⁹ Prefeitura publica edital para revitalização das calçadas da Riachuelo. Gazeta do Povo, 17/07/2009. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/prefeitura-publica-edital-para-revitalizacao-das-calcadas-da-riachuelo-bnzz9ma2j94r7xdh885uod3ke/>

trânsito e turística e a retirada parcial de cabearmentos e postes. Na Figura 20, a Rua Riachuelo pode ser vista pós a realização das obras.

FIGURA 20 – Rua Riachuelo, requalificada em 2008.



FONTE: Autora, 2019.

Na sequência, o mesmo trabalho de revitalização foi realizado na Rua São Francisco, alargando as calçadas e reduzindo a via para a circulação de apenas um veículo, em obras na Figura 21. A remoção da faixa de estacionamento prejudicou o comércio local, as únicas vagas de carga e descarga foram posicionadas próximas ao novo empreendimento, o edifício Green Center, deixando a maior parte da rua sem áreas de escape. Para não obstruir a via, os comerciantes começaram a parar sobre as calçadas para embarque e desembarque de produtos, o que danificou por completo o novo calçamento, sendo necessária uma nova reforma e a instalação de balizadores para regular o uso conforme determinou o Projeto Novo Centro. O alargamento das calçadas tinha como intuito estimular a ocupação com mesas e cadeiras pelos bares e restaurantes, seguindo a tendência de Eixo Gastronômico

apontado pelo diagnóstico do Sebrae (REVISTA ESPAÇO URBANO, 2010; LUCKMAN; ROMAGNOLLI, 2009). Porém, o alargamento do passeio foi realizado do lado da via em que se localizavam as vagas de estacionamento, o oposto da maior parte dos restaurantes existentes e onde se encontra um grande edifício no qual funciona uma funerária.

FIGURA 21 – Rua São Francisco durante as obras em 2012.



FONTE: Autora, 2012.

A instalação de uma linha de bondes⁴⁰, entre o Passeio Público, Praça Santos Andrade e ao longo do Eixo Barão-Riachuelo, com forte apelo turístico, cultural e de resgate da memória da região foi mais uma das propostas lançadas no Programa Novo Centro, em imagem de divulgação na Figura 22. Para entrar em operação, a Prefeitura esperava realizar mais uma parceria, a exemplo da revitalização do Paço da Liberdade, sem investimento público, mas o custo estimado de cerca de 14 milhões de reais não interessou a nenhum investidor e não foi implantado (REVISTA ESPAÇO URBANO, 2010).

⁴⁰ Projeto traz bondes históricos de volta às ruas. O Bode, 23/07/2009. Disponível em: <https://www.bonde.com.br/turismo/destaque/projeto-traz-bondes-historicos-de-volta-as-ruas-114611.html>

FIGURA 22 – Proposta de revitalização da Praça Generoso Marques com bondes turísticos, 2008.



FONTE: IPPUC, 2008.

Uma das vertentes do Programa é voltada à qualificação de moradias, com intuito de atrair moradores para a região, ampliando os incentivos do Decreto Nº186/2000. Para induzir obras de conservação de imóveis existentes e de edificações históricas, construção de novas unidades habitacionais e também a implantação de novos comércios, a prefeitura ofereceu vantagens fiscais, entre descontos, redução progressiva e até isenção total dos tributos: Imposto Predial Urbano (IPTU), Imposto sobre Serviço (ISS) e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Atos Intervivos (ITBI), taxas de licença para execução de obras (emissão de alvarás) e taxas de vistoria de conclusão de obras (emissão de Certificado de Conclusão de Obras, CVCO) (REVISTA ESPAÇO URBANO, 2010). Desta forma, pretendiam atrair investidores para a região central, com a construção de novas moradias, inclusive de alto padrão, com uma proposta nitidamente em benefício do setor imobiliário.

O próprio nome dado aos programas “Novo Centro” e “Nova Riachuelo” traz indícios das intenções dos gestores em modificar o perfil populacional e de usuários da região central. Magnabosco, ressalta que o Centro precisa ser *redescoberto*, que é importante incentivar a habitação, atendendo a uma demanda crescente por moradores, que estes determinam a vivacidade, sem eles “o comércio e os serviços definham, a segurança diminui e tudo se deteriora. É essa equação que precisamos inverter” (REVISTA ESPAÇO URBANO, 2010, p. 15). O discurso do arquiteto evidencia a dupla face da gentrificação pretendida pelos agentes públicos. Por um lado, recuperar áreas históricas degradadas, otimizando e renovando espaços relacionados à memória da cidade. Por outro lado, compreender o alcance das

abrangentes que os publicizados pela prefeitura. A divulgação da Prefeitura Municipal anuncia⁴¹ o projeto como a salvação para todos os problemas enfrentados pela região ao “resgatar o Centro da cidade como área para moradia, turismo e lazer e o fortalecimento do comércio e de serviços (...) recuperação de imóveis em uma área de 2 km² onde se pretende agregar valor e preservar o patrimônio edificado”. Na mesma notícia, o prefeito Rafael Greca comenta que “O Rosto da Cidade dá início a um processo de *despiche*, de recuperação urbana e de reativação de bons usos das antigas casas”.

As quatro primeiras etapas totalizam um investimento de mais de 4,8 milhões, conforme anunciou a Prefeitura, sendo que as despesas ficam por conta de dotações orçamentárias da Secretaria Municipal do Meio Ambiente. A eficácia e pertinência da resina aplicada nos imóveis históricos não faz parte das discussões do presente trabalho, mas o fato de ser utilizada enfatiza o aspecto de *limpeza* urbana pretendida para a região, pouco importando os malefícios estruturais que pode causar em construções históricas. O discurso higienista do prefeito também condiz com a mudança de imagem pretendida para o centro, de elitização urbana, assegurada por meio das demais normativas e ações vigentes, transformando a paisagem da região central em mercadoria.

Os reflexos das políticas desenvolvidas desde o final da década de 1990 e início dos anos 2000 são visíveis cerca de uma década depois, quando novos empreendimentos dos tipos habitacional compacto e multiuso (residencial e comercial) são construídos no Centro, favorecidos pelo Decreto N°186/2000 e dentro da área de abrangência do Programa Novo Centro, de 2008. Martins (2020) aponta que entre 2010 e 2018 foram implantados três empreendimentos do tipo compacto no entorno da Praça Eufrásio Correa e um na primeira quadra do Eixo em direção ao Centro. Do tipo multiuso, a autora identificou um no extremo norte do Eixo, em frente à Praça 19 de Dezembro e outro entre as Ruas São Francisco e Treze de Maio, com testada para ambas. Os dois últimos, serão detalhados no subcapítulo 3.3, juntamente com outros dois empreendimentos entregues em 2019.

⁴¹ Rosto da Cidade recupera paisagem urbana com despiche e restauro de imóveis. Prefeitura Municipal de Curitiba/Notícias, 22/06/2018. Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/rosto-da-cidade-recupera-paisagem-urbana-com-despiche-e-restauro-de-imoveis/46596>

Esta resposta positiva do setor imobiliário está associada à alteração das regulações e de uso do solo que beneficiaram o setor, com políticas que “permitiram drásticas modificações quanto às permissividades relativas ao padrão de ocupação da área de importância patrimonial” (CRESTANI, 2015, p. 188). O discurso dos reguladores e autoridades envolvidos no processo evidenciam uma estratégia urbana neoliberal no sentido abordado por Mendes (2011), com transformações significativas no mercado da habitação, que induzem o processo de gentrificação na medida em que ocorre uma recentralização urbana e social seletiva, alimentada pelos novos empreendimentos. Os aspectos culturais também contribuem para a atração de novos moradores e frequentadores, afinados com o discurso de caráter elitista promovido pelos promotores culturais, como será abordado no item 3.2.

3.2 INVESTIMENTOS CULTURAIS

A primeira etapa do já citado Programa Novo Centro foi o restauro do Paço da Liberdade, antiga sede da Prefeitura Municipal de Curitiba, que aconteceu de 2007 a 2009 após licitação pública para contratação da empresa executora. Alguns detalhes das fachadas restauradas podem ser vistos na Figura 24. A obra foi financiada pela Federação do Comércio do Paraná (Fecomércio) por meio de uma parceria público-privada, firmada entre o Município de Curitiba, a Fundação Cultural de Curitiba, o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba e o Sesc PR, de acordo com os Decretos N° 747/2006 e N° 1441/2006. O primeiro, concedeu a permissão de uso do edifício ao Sistema Fecomércio Sesc Senac PR por um período de vinte e cinco anos (REVISTA PAÇO 1916-2016, 2016).

Tornando-se um centro cultural, o edifício passou a abrigar atividades diversas distribuídas em seus 2.205,07m². Os espaços são abertos à visitação, além de abrigarem eventos e atividades variadas. Entre os destaques estão a biblioteca, livraria e o Café-escola do Senac no térreo, o salão para exposições audiovisuais do segundo pavimento, que possui painéis em tela policromada no teto e o terceiro pavimento que foi totalmente remodelado para receber grandes exposições. Neste piso estão as instalações sanitárias que atendem todo o público, outra adaptação do edifício antigo foi a instalação de um elevador, além de plataforma elevatória, ambos para assegurar a acessibilidade (REVISTA PAÇO 1916-2016, 2016).

FIGURA 24 – Fachadas do edifício do Paço da Liberdade restaurado em 2008.



FONTE: Autora, 2019.

Reconhecida como uma intervenção bem-sucedida, obteve uma resposta positiva da comunidade, chegando a receber 2.700 visitantes por dia (REVISTA ESPAÇO URBANO, 2010). Com atividades voltadas à música, literatura e artes visuais, entre elas o Natal no Paço, o centro cultural envolve a comunidade local e atrai pessoas de toda a cidade. Com o projeto de educação patrimonial⁴² recebe alunos do ensino fundamental de escolas públicas no contraturno escolar e com a criação de uma Rede Empresarial do Centro Histórico, estreitou o relacionamento com os comerciantes do entorno (REVISTA PAÇO 1916-2016, 2016).

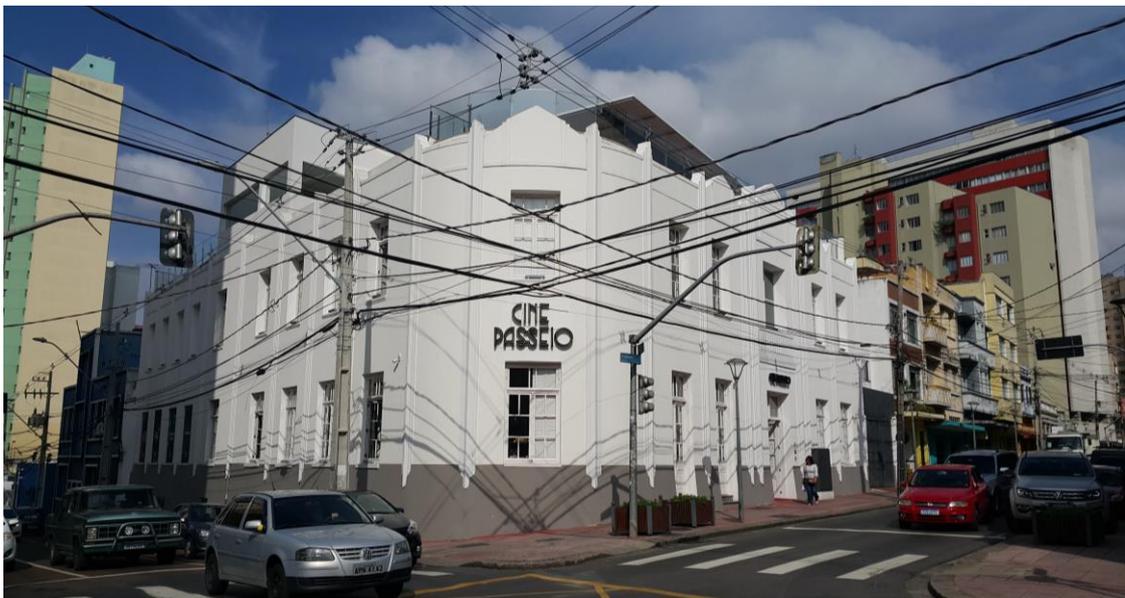
Passados quase a metade do tempo estipulado da concessão, o Sesc Paço da Liberdade continua com suas atividades em um trabalho contínuo que envolve a comunidade local. Apesar de parecer um espaço elitista, consegue aproximar

⁴² Recebeu o Prêmio Rodrigo Melo Franco de Andrade do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em 2011.

diferentes estratos sociais por meio de cursos e exposições gratuitos, envolvendo filhos de comerciantes e trabalhadores da região.

Outro imóvel que recebeu investimentos voltados à área cultural foi o antigo Quartel General da 5ª região Militar, instalado na esquina da Rua Riachuelo com a Pres. Carlos Cavalcanti desde 1905 (CORDOVA; IUBEL; STOIEV, 2014). Para viabilizar a execução das obras, o edifício foi transformado em uma Unidade de Interesse Especial de Preservação (UIEP) pelo Decreto Nº 1.275/2012, prevendo a concessão de incentivo construtivo e a transferência do potencial construtivo e assim conseguir arrecadar os R\$5 milhões e 700 mil reais estimados para a obra⁴³. As Figuras 25 e 26 trazem imagens externas e internas da intervenção.

FIGURA 25 – Antigo Quartel revitalizado para abrigar o Cine Passeio em 2019.



FONTE: Autora, 2019.

O espaço foi inaugurado como parte das comemorações dos 326 anos da cidade de Curitiba, em março de 2019. As duas salas de projeção, com capacidade para 90 lugares cada, receberam o nome de dois dos principais cinemas de rua da cidade, Luz e Ritz. O espaço conta ainda com mais uma sala para cursos e palestras, áreas de convívio, café e um terraço para projeções ao ar livre. No dia da abertura, o Prefeito Rafael Greca comentou a iniciativa, citando a localização

⁴³ Antigo quartel abrigará Cine Passeio. Gazeta do Povo, 18/09/2012. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/caderno-g/antigo-quartel-abrigara-cine-passeio-3ridr6sc8x5468zuakvqfp6by/>

privilegiada e a importância do espaço em um contexto mais abrangente de revitalização da área, “pela cultura vamos renovar definitivamente a Rua Riachuelo para que sirva ao bom uso de todas as famílias de Curitiba”⁴⁴.

FIGURA 26 – Áreas de circulação e espaço de convívio – café, 2019.



FONTE: Autora, 2019.

O discurso do Prefeito, relacionando o investimento de dimensão cultural como a forma definitiva para a revitalização da área da Riachuelo, enfatiza a abordagem de Smith (2006), de que “é inegável que a cultura se transformou em algum gênero de mercadoria” (SMITH, 2006, p. 219). Segundo o autor, se difundiu a crença de que existe algo de especial que envolve produtos e eventos culturais, onde a criatividade se localiza em um plano mais elevado que o das fábricas, tornando a relação entre cultura e capital evidente. As alterações no espaço público, como a ampliação das calçadas na Rua São Francisco, para colocar em evidência a vocação de Eixo Gastronômico do diagnóstico do Senac, induzem, juntamente com os espaços culturais, a uma espécie de gentrificação em termos de consumo e convívio, na qual espaços comerciais como bares, cafés e restaurantes passam a

⁴⁴ Cine Passeio, novo complexo cultural de Curitiba. Casa Sul, 01/04/2019. Disponível em: <https://www.casasul.com.br/cine-passeio-novo-complexo-cultural-de-curitiba>

ser frequentados por residentes, mas também atraem pessoas de outros bairros e turistas, pertencentes às classes sociais médias altas (CRIEKINGEN, 2006).

3.3 AS NOVAS FORMAS DE MORAR NO CENTRO

Para Mendes (2011), diversos estudos urbanos passaram a relacionar que o processo de gentrificação, foi favorecido ou até mesmo incentivado pelas políticas neoliberais de renovação e regeneração urbanas realizadas mundialmente a partir dos anos de 1980 e, no Brasil, a partir da década de 1990.

A gentrificação, nesses casos, sofre mutações, pois deixa de estar única e exclusivamente associada à reabilitação urbana e passa a estar cada vez mais ligada à regeneração ou mesmo à renovação de inteiros bairros de habitação, situados no centro ou nas suas proximidades e sua substituição por (...) novos produtos imobiliários voltados às camadas de rendimentos mais elevados (MENDES, 2011, p. 480).

Conforme aponta Smith (2006; 2007) em sua teoria da renda diferencial, os terrenos subutilizados são deixados como reserva de mercado. Isso pode ser constatado nos diversos lotes que possuem edificações históricas, muitas delas em péssimas condições de conservação, como as que foram restauradas em dois dos projetos estudados nesta pesquisa. A má condição física não ocorre necessariamente devido à especulação imobiliária. Muitas vezes estes imóveis encontram-se em processo de inventário, com disputas judiciais que se arrastam por anos e permanecem com pouca manutenção, ou até abandonados. As áreas exploradas comercialmente como estacionamentos também podem ser caracterizadas como subutilizadas, como reservas de mercado de lotes.

A unidade habitacional pode ser entendida como o componente principal do espaço residencial, no ponto central dos processos socioespaciais, pois conforme Topalov (1979)⁴⁵, citado por Medeiros (2018), “uma unidade habitacional é um valor de uso complexo, articulado no espaço com um conjunto de valores de uso simples (construções, vias férreas, rodovias, equipamentos coletivos)” (MEDEIROS, 2018, p.62). Compreender como ocorrem as dinâmicas urbanas de valorização e

⁴⁵ TOPALOV, Christian. **Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil**. In: FORTI, Reginaldo. *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: Livraria editora Ciências Humanas, 1979.

desvalorização nas áreas centrais e como o mercado imobiliário atua frente a estes processos é o desafio dos estudos que abordam a gentrificação.

Martins (2020) em sua dissertação de mestrado pesquisou a produção imobiliária da habitação multifamiliar em Curitiba entre os anos de 2010 a 2018, período identificado como de grande investimento na região central. Por meio de pesquisa dos Certificados de Conclusão de Obra (CVCO) emitidos pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) correspondentes à habitação, a autora constatou que a região central apresentou uma intensa produção do mercado imobiliário. Dois produtos inovadores foram observados, Multiuso e Compactos, juntamente com a preferência das construtoras em investir em áreas próximas aos *shoppings* Curitiba, Estação e Mueller.

Nove projetos multiuso, de um total de dezesseis, foram finalizados na região central no período pesquisado por Martins (2020). Destes, seis no bairro Centro, dois no Centro Cívico e um no Rebouças, totalizando 2.803 unidades habitacionais e 1.715 unidades voltadas a outros usos. A autora não contemplou dois dos quatro empreendimentos analisados neste trabalho que obtiveram o CVCO em 2019, o edifício Primus e o All You Need, que juntos acrescentam 415 unidades habitacionais e 11 unidades de outros serviços.

A implantação de novos empreendimentos privados, com edifícios em altura de grande porte ao longo da Rua Riachuelo e imediações promoveu uma mudança na paisagem a partir dos anos 2010. Na Figura 27 estão destacadas as quatro construções selecionadas. Os terrenos escolhidos para os investimentos imobiliários promovem o remembramento de pequenos lotes ou aproveitam os grandes com miolos de quadra vazios, por vezes, com a presença de edificações históricas a preservar. Nos dois casos analisados com presença destas edificações, o péssimo estado de conservação em que se encontravam denunciava a deterioração física do espaço construído da região, seja por descuido ou abandono dos proprietários que optaram por investir em outras regiões nas décadas anteriores.

O setor privado volta a se interessar por esta região de localização estratégica promovendo um novo conceito habitacional, direcionado a um novo modo de vida urbano e de novos tipos de consumo. Esta estratégia surge em resposta à permissividade das políticas públicas quanto ao padrão de ocupação da área, apoiadas pela valorização espacial promovida pela readequação dos espaços públicos e aos investimentos na à área cultural.

FIGURA 27 – Curitiba, área central: empreendimentos selecionados.



(A) Residence Centro Civico

(B) Edifício Green Center

(C) Edifício Primus

(D) Edifício All You Need

FONTE: Autora (2019)

Sendo o mercado habitacional o grande articulador do processo de enobrecimento (SMITH, 2006), foram escolhidos quatro empreendimentos entregues entre 2010 e 2019 na região da Rua Riachuelo, buscando compreender como estes podem se tornar vetores, ou indutores de um processo de revitalização residencial mais amplo. Os quatro apresentam produtos imobiliários semelhantes, caracterizados como apartamentos compactos, com estratégias e valores de venda elitistas, visando estratos sociais diferenciados. Serão investigadas as características formais e o padrão espacial voltado para determinados moradores e os mecanismos de marketing que buscam vender um novo modo de habitar o centro.

As metragens mínimas das unidades nos empreendimentos realizados na região central, identificados nesta pesquisa, variam de 17,44m² a 76m², caracterizando-os como apartamentos compactos. Curitiba segue a tendência mundial das grandes metrópoles, de investimento em imóveis compactos, conforme

aponta a reportagem⁴⁶ de 2015 sobre o tema. Martins (2020) completa comentando que quase todos os produtos compactos da região central de Curitiba foram realizados por agentes locais. Os dados detalhados de cada um dos quatro empreendimentos, tais como área total construída, número de unidades e construtoras responsáveis podem ser consultadas no Apêndice 1.

A maior densidade urbana proporcionada pela grande quantidade de apartamentos com metragens menores é um fator positivo, pois potencializa o uso da infraestrutura instalada, aumenta a proximidade entre as pessoas, bem como facilita o acesso a serviços, cultura e seus trabalhos. Porém, a tipologia dos empreendimentos, voltados a camadas sociais de maior poder aquisitivo, verificada pelos espaços requintados que oferecem e custos dos imóveis, favorece o deslocamento das classes inferiores que ocupavam o centro enquanto este possuía o estigma da degradação.

Para Bataller e Botelho (2012), o fator de deslocamento populacional sugere a instalação do processo de gentrificação no mercado de moradia nas áreas centrais revitalizadas, entre outras consequências, que podem ser percebidas e identificadas nos imóveis estudados. Os produtos imobiliários apresentados não atendem todos os perfis populacionais, pois concentram-se em um público alvo específico de estudantes, jovens, casais sem filhos e viajantes em busca de alugueis de curto período. A diminuição das metragens sugere uma redução na taxa de ocupação, tendo em vista este público alvo, sendo este mais um efeito social da gentrificação apontado por Bataller e Botelho (2012). “Esse movimento se associa ao aumento do preço por m², já que os produtos contam com atrativos como serviços e áreas comuns sofisticadas” (MARTINS, 2020, p. 226).

O preço imobiliário é uma construção social, resultado da disputa de interesses entre o empreendedor e o proprietário, em que ambos almejam aumentar seus lucros. As estratégias para atingir este objetivo são variadas e envolvem inovação dos produtos como os lançamentos imobiliários diferenciados. A tendência de apartamentos compactos verificada nas áreas centrais, afirma esta estratégia, na medida em que estão inseridos dentro da lógica de produção capitalista da cidade pós-moderna.

⁴⁶ <http://g1.globo.com/pr/parana/noticia/2015/06/apartamentos-compactos-invadem-regiao-central-de-curitiba.html>

O aumento significativo do preço das propriedades é uma das consequências da gentrificação apontadas por Bataller e Botelho (2012), porém Martins (2020) identifica que não houve aumento acima da inflação no valor das unidades localizadas nos bairros Centro e Centro Cívico, mas o fato destas unidades estarem entre as de maior valor de comercialização em 2010 e 2014, também apontado pela autora, evidencia a orientação para um público alvo de maiores rendimentos.

Outro efeito apontado por Bataller e Botelho (2012) diz respeito à transformação progressiva da modalidade de ocupação dos imóveis para aluguéis de curto período ou por temporada. A reportagem⁴⁷ de novembro de 2020 no Jornal da Record apresenta esta categoria de habitação e uma variante denominada por assinatura, evidenciadas pelo período de pandemia por Covid 19 pelo qual o mundo passa. A procura por estes modelos de morar aumentou nos últimos meses por encurtar as distâncias entre a casa e o trabalho, fato que diminui a exposição das pessoas ao vírus e contribuiu para a mudança de comportamento, pois as pessoas não se sentem seguras para tomar uma decisão de longo prazo sem ter certeza do futuro. O empreendimento All You Need possui uma estratégia de vendas direta voltada para investidores neste segmento de residências de aluguel do tipo Airbnb⁴⁸, citada na matéria da Gazeta do Povo⁴⁹ como uma opção rentável de investimento, na expectativa de que 70% do imóvel seja voltado à esta modalidade.

A moradia por assinatura chegará a Curitiba com o Viva Curitiba, ilustrado na Figura 28, um empreendimento de restauro de um imóvel histórico localizado na Praça Tiradentes, nas imediações da área estudada. O conceito da moradia por assinatura é muito similar à modalidade tipo Airbnb, com locação pelo tempo que o morador quiser, sem burocracia de contrato, sem fiador e incluindo serviços que facilitam a estadia. Em entrevista à citada reportagem ao Jornal da Record, o valor de locação mensal para uma unidade em São Paulo foi apresentado como sendo de R\$3.500,00, incluindo, água, luz, limpeza, móveis, roupas de cama e banho, internet

⁴⁷Jornal da Record de 14/11/2020. Disponível em: <https://noticias.r7.com/jr-na-tv/integras/videos/assista-a-integra-do-jornal-da-record-14112020-15112020> acesso em 16/11/2020.

⁴⁸ “BnB” é a abreviatura para “bed and Breakfast”. O “air” remete à colchões infláveis.

⁴⁹ Novo empreendimento da Thá é focado no público da era digital e do compartilhamento. Gazeta do Povo, 12/11/2017. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/haus/imoveis/novo-empreendimento-datha-e-focado-no-publico-da-era-digital-e-do-compartilhamento/>

e outras facilidades disponíveis no empreendimento como bicicletário, academia, lavanderia coletivos, claramente orientado para classes médias e médias altas.

FIGURA 28 – Folder digital do Viva Curitiba, 2020.



FONTE: Divulgação Viva Curitiba, 2020.

O público jovem, para o qual é direcionado o empreendimento não almeja mais a conquista da casa própria, mas a moradia de aluguel em áreas que contemplem a comodidade e a praticidade, proximidade com o trabalho ou faculdade, meios de transporte, áreas culturais, espaços de lazer e entretenimento. Conforme estudo realizado pelo Instituto de pesquisas sociais políticas e econômicas, 80% dos jovens prefere morar de aluguel, livre de multas e longos prazos de financiamento e estagnados em um único lugar. Esta tendência fica explícita na publicidade digital do Viva Curitiba, indicada na Figura 29.

FIGURA 29 – Mudança de perfil dos jovens contemplada na publicidade do Viva Curitiba.



FONTE: Divulgação Viva Curitiba, 2020.

A Figura 30 indica a localização dos quatro empreendimentos analisados para compreender as respostas da iniciativa privada à tendência de mudança no perfil dos usuários e moradores fomentada pelas políticas públicas municipais. Entre as estratégias de venda estão contemplados os aspectos locacionais diversos, entre eles: proximidade com o Centro Histórico e áreas verdes (praças e Passeio Público); fácil acesso ao transporte público (Canaleta de ônibus na Rua Presidente Faria e linhas diversas na Praça Tiradentes e 19 de Dezembro); aspectos comerciais pela proximidade com o *Shopping Mueller* Rua XV de Novembro; referências estudantis, com a Universidade Federal do Paraná (Praça Santos Andrade), Colégio Estadual do Paraná e Escola Estadual Tiradentes; proximidade com equipamentos culturais, Paço da Liberdade (Praça Generoso Marques) e Cine Passeio (antigo quartel) Os empreendimentos foram numerados de norte a sul, de A à D:

FIGURA 30 – Localização dos novos empreendimentos seleccionados para análise.



FONTE: Base IPPUC (2018), modificado pela autora (2020).

As incorporadoras responsáveis pelos empreendimentos identificadas por Martins (2020) foram Tecnisa, Rossi, CCDI e os grupos locais Thá, Invespark e Noster. Acrescenta-se à lista a Associação Pró Construção Ed. Primus (veiculada

com o nome Valor Real), responsável pela incorporação do edifício de mesmo nome. No Quadro 2, estão as identificações e o panorama geral, cujas estratégias projetuais e de comercialização serão abordadas separadamente.

QUADRO 2 – Identificação dos novos empreendimentos.

Empreendimento	Ref.	Localização	Construtora / Incorporadora	Total de Unidades / pavimentos	Obs.
Curitiba Centro Cívico (CCC)	A	Avenida Cândido de Abreu, 70 / Rua Heitor Stockler de Souza	Tecnisa construtora e incorporadora	390 unidades, sendo 170 apartamentos residenciais (32 estúdios, 110 de 1 dormitório e 28 de 2 dormitórios), 1 escritório executivo, 5 lojas, 36 conjuntos corporativos e 178 conjuntos multimodulares.	Não possui Patrimônio Histórico
Green Center Office e Residence	B	Rua Treze de Maio, 439 (residencial) / Rua São Francisco, 232 (Office)	Grupo Thá	23 pavimentos 306 apartamentos residenciais (1 ou 2 dormitórios) 204 salas comerciais, 166 vagas de garagem e 29 lojas na galeria.	Não possui Patrimônio Histórico
Edifício Primus	C	Rua Riachuelo, 222	Arce Construtora e Incorporadora / Associação Pró Construção Ed. Primus	Torre: 12 pavimentos residenciais, garagem em 4 pavimentos. 1 pavimento recreação. 7 apartamentos por andar, sendo 2 de 2 quartos e 5 de 1 quarto. UIP: 2 lojas no térreo e 7 unidades habitacionais, sendo 5 duplex	Acesso de pedestres e de veículos pela edificação histórica.
All You Need (antigo Arts)	D	Rua Riachuelo, 110 / Presidente Faria, 181	Grupo Thá	21 pavimentos / 2 subsolos. 324 unidades, sendo: 51 Unidades Hotel 189 micro unidades Residenciais, 84 Unidades Residenciais (12 unidades 1 quarto e 72 unidades studio). 1 loja comercial no térreo e 8 salas comerciais	Acesso de pedestres pela edificação histórica. Acesso de serviços e veículos pela Rua Presidente Faria

FONTE: Autora (2020).

3.3.1 Curitiba Centro Cívico (CCC)

Informações técnicas:

Endereço: Avenida Cândido de Abreu, 70, esquina com a Rua Heitor Stockler de Souza / Centro Cívico. Área do terreno: 5.912,00m². Projeto Arquitetônico: Baggio Schiavon Arquitetura. Projeto paisagístico: Baggio Schiavon Arquitetura. Projeto de decoração: Lucia Wjuniski. Incorporadora: Stuhlberger, Monarca e Tecnisa. Construção: Stuhlberger. Vendas: Galvão Planejamento e Vendas, Cibraco e Tecnisa.

FIGURA 31 – Vista geral do empreendimento em 2018.



FONTE: Divulgação Tecnisa (2018).

Características⁵⁰

O maior dos empreendimentos pesquisados, Figura 31, está localizado no terreno que por muitos anos abrigou o Parque de Diversões Alvorada, lembrado com lotes limítrofes para atingir a área atual. Total de unidades: 390 unidades,

⁵⁰ Disponível em <https://www.tecnisa.com.br/imoveis/pr/curitiba/apartamentos/residence-centro-civico/191>

sendo 170 apartamentos residenciais (32 *studios*, 110 de 1 dormitório e 28 de 2 dormitório), 1 escritório executivo, 5 lojas, 36 conjuntos corporativos e 178 conjuntos multimodulares. As unidades são distribuídas com 4, 8, 10 ou 12 nos pavimentos residenciais, 4 no edifício corporativo e 6, 10 ou 12 no multimodular. Os elevadores somam 3 na área residencial, 4 no corporate, 7 no comercial multimodular e 2 de serviço (1 por torre), mais 2 elevadores da garagem comercial para o térreo.

As unidades habitacionais possuem plantas e áreas variadas, atendendo à diversas demandas comerciais, com detalhamento das características e áreas privativas das opções conforme segue: Apartamentos *studio*, Figura 32, com quarto, sala e cozinha integrados e banheiro, com a menor área privativa de 32,75m². A segunda planta com 1 dormitório, sala e cozinha integrados e banheiro com e sem terraço, 35,83 m². A terceira opção de planta, com 1 dormitório, sala e cozinha integrados e banheiro com e sem terraço, 54,43 m². A quarta e quinta opções nas variantes com 2 dormitórios, sala e cozinha integrados, com ou sem terraço e banheiro ou opção 2 dormitórios (sendo uma suíte) com sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e terraço com churrasqueira, metragens privativas de 48,44 m² à 80,91 m², Figura 33.

FIGURA 32 – Planta do studio com área privativa de 32,75m²



FONTE: Divulgação Tecnisa (2018)

FIGURA 33 – Planta tipo, com área de 80,91m²

FONTE: Divulgação Tecnisa (2018)

O empreendimento dispõe de comodidades como espaço gourmet e salão de festas com terraço, *lounry's lounge*; espaços de lazer com piscina coberta, home cinema e *men`s cave*; bem-estar e saúde com espaço *fitness*, spa e descanso e sauna.

Estratégias de comercialização

Mesmo que o terreno esteja no limite sul do bairro Centro Cívico, os anúncios apresentam as principais características arquitetônicas e paisagísticas do bairro, como os edifícios públicos do centro administrativo do Estado, o Museu Oscar Niemeyer e o Passeio Público (este que, na verdade, faz parte do bairro Centro, mas que efetivamente está posicionado em uma das frentes do empreendimento). As facilidades de acesso às principais vias da cidade e centros de compras, como a proximidade do *Shopping Mueller*, também são destacadas. Um mapa interativo com as comodidades próximas efetivamente destaca a boa localização do empreendimento.

A nomenclatura utilizada para definir as comodidades presentes no imóvel já dá indícios do nicho de mercado a ser alcançado, pois utiliza termos como *lounry's lounge*, *men`s cave*, *home cinema* e espaço *fitness* para designar os espaços

Empreendimento residencial 100% comercializado e pronto para morar. Das áreas comerciais, a única disponível para venda é a loja térrea na esquina da Cândido de Abreu.

3.3.2 Green Center Office e Residence

Informações técnicas:

Endereço: Comercial, Rua São Francisco, 232. Residencial, Rua Treze de Maio, 439. Projeto Arquitetônico: Dória Lopes Fiuza Arquitetura. Projeto paisagístico: Takeda Arquitetos Paisagistas. Projeto de interiores: A3 Arquitetas Associadas. Incorporadora: Gaston Empreendimentos Imobiliários S/A. Construção: Grupo Irmãos THÁ.

FIGURA 34 – Fachada residencial do Green Center.



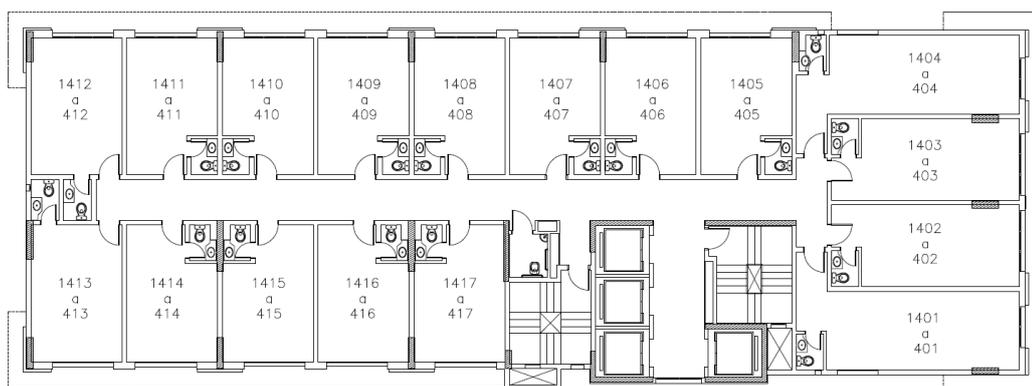
FONTE: Autora, 2019.

Características⁵¹

Imóvel com duas torres, uma comercial e uma residencial, Figura 34, com embasamento em formato de galeria, conectando as Ruas Treze de Maio e São Francisco. A galeria é formada por 29 lojas térreas, com mezanino.

As 204 unidades de escritórios estão distribuídas na torre sul, em 16 pavimentos, com bicicletário e áreas técnicas dispostas no subsolo. O 3º pavimento abriga 17 unidades e o terraço descoberto privativo. Do 4º ao 14º são 11 pavimentos tipo, Figura 35, sendo 17 unidades por andar. O 15º pavimento abriga as áreas comuns cobertas e descobertas. Possui 69 vagas de garagem no subsolo, com acesso pela Rua São Francisco.

FIGURA 35 – Planta do pavimento tipo da torre de escritórios.



FONTE: Acervo da autora, 2016.

A torre residencial possui 24 pavimentos onde estão distribuídos 306 apartamentos, com 119 unidades de dois dormitórios e 187 de um dormitório. 2º, 3º e 4º pavimentos abrigam vagas de estacionamento e bicicletário. No 5º estão localizadas áreas comuns cobertas e descobertas e do 6º ao 22º estão dispostos 17 pavimentos tipo, Figura 36, com 18 apartamentos, sendo 7 de dois quartos e 11 de um quarto. Como diferencial, todas as unidades apresentam sacada. A metragem dos apartamentos varia de 34m² a 50m².

⁵¹ Fonte das informações: Divulgação e acervo Grupo THÁ, 2019.

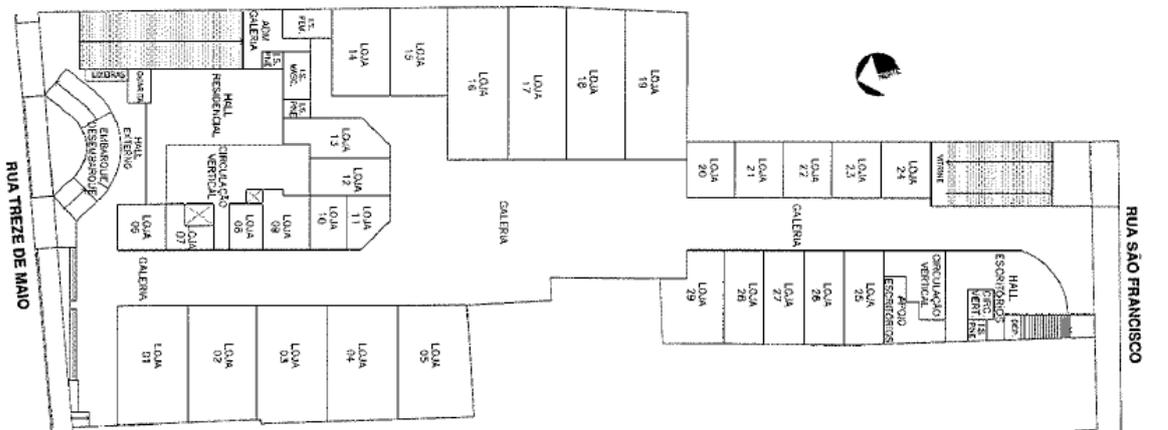
FIGURA 36 – Planta do pavimento tipo da torre residencial.



FONTE: Acervo da Autora, 2016.

A Figura 37 apresenta a planta da galeria que atravessa o lote no pavimento térreo, com a localização das lojas e os acessos de pedestres e veículos das torres, comercial na face voltada para a Rua São Francisco e Residencial pela Treze de Maio. Na Figura 38 se visualiza a galeria logo após a inauguração.

FIGURA 37 – Planta da galeria no pavimento térreo.



FONTE: Acervo da Autora, 2016.

FIGURA 38 – Vista da galeria comercial no pavimento térreo.



FONTE: Acervo da Autora, 2019.

Estratégias de comercialização

A Publicidade veiculada, Figuras 39 e 40, apresenta as facilidades locacionais do empreendimento, citando as possibilidades para morar, trabalhar ou investir, já direcionando as vendas para este tipo de investidores. O contato com a natureza, apresentado como uma potencialidade do empreendimento está vinculado à existência de terraços verdes em cada torre. Este é um dos diferenciais do projeto, além da galeria comercial no térreo que assegura uma maior integração com o espaço público.

FIGURA 39 – Folder digital Green Center, evidenciando o terraço.



FONTE: Divulgação THÁ, 2015.

FIGURA 40 – Folder digital Green Center.

ACERTE NO CENTRO E NA ESCOLHA.

Green Center
RESIDENCE OFFICE

O empreendimento ideal para quem precisa das facilidades do centro da cidade e não abre mão da qualidade de vida que o contato com a natureza proporciona. Para viver, trabalhar ou investir com mais conveniência e muito mais qualidade de vida.

- 1 ou 2 quartos com varanda
- Escritórios comerciais
- Praças verdes de convivência com áreas de lazer no 15º e 23º pavimento

Visite apartamento decorado.
Av. Nossa Senhora Aparecida, 48

Incorporação, Construção e Vendas:
www.tha.com.br

THA
DESDE 1995

FONTE: Divulgação THÁ, 2015.

3.3.3 Edifício Primus

Informações técnicas:

Endereço: Rua Riachuelo, 222 / Centro. Área: 7.109,76 m². Projeto Arquitetônico: Mauro Grande Arquitetos. Projeto de Restauro: Arte Maggiore. Construção: Associação Pró Construção Edifício Primus / Arce Construtora e Incorporadora.

A Figura 41 apresenta o edifício Primus em primeiro plano, o edifício Rosa Angela Perrone de 1952 à esquerda, o Green Center atrás deste e o Curitiba Centro Cívico ao fundo da imagem, com o Passeio Público à direita. Imagem feita a partir de uma das unidades do All You Need.

FIGURA 41 – Vista do Edifício Primus, 2019.



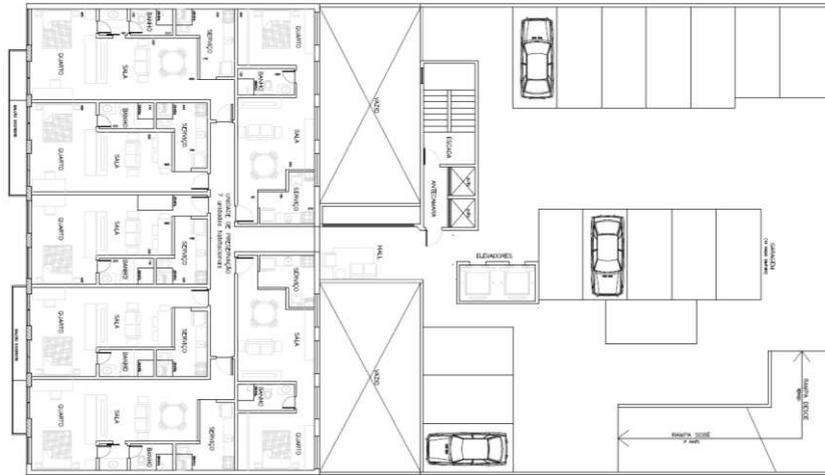
FONTE: Autora, 2019.

Características⁵²

No térreo da edificação histórica foram dispostas duas lojas e os dois acessos à área residencial, de pedestres e veículos. As unidades habitacionais são compostas de *studios* (com um dormitório) de 37 a 53m² e apartamentos de dois quartos com dimensões variando de 76 a 114 m². Uma das particularidades deste projeto foi o aproveitamento da edificação histórica também com unidades habitacionais, Figura 42, com cinco apartamentos duplex e dois de um quarto. A nova torre edificada comporta três andares de garagens, um para recreação e 12 andares tipo, Figura 43, compostos por cinco unidades de um quarto e duas de dois quartos, que possuem sacada, totalizando 91 unidades habitacionais.

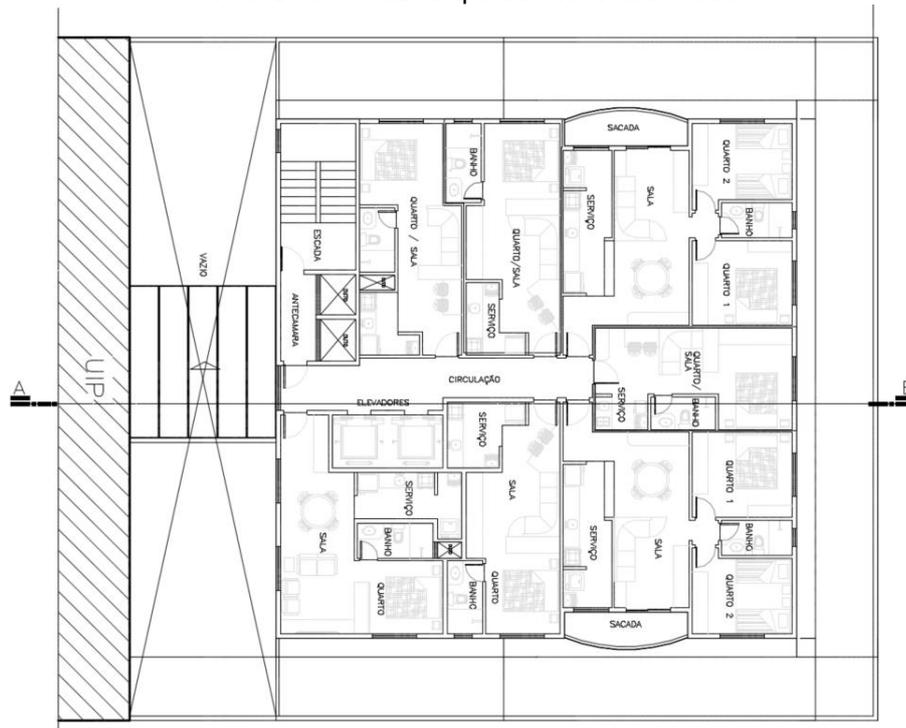
⁵² Fonte das informações: Divulgação Imovelweb, 2019 e acervo da autora, 2010.

FIGURA 42 – Planta do pavimento superior da edificação histórica.



FONTE: Acervo pessoal da autora, 2010

FIGURA 43 – Planta tipo da torre residencial.



FONTE: Acervo pessoal da autora, 2010.

Imóvel representante do estilo eclético, Figura 44, era utilizado como residência no pavimento superior e comércio no térreo. Diversos tipos de atividades se instalaram no local, os mais recentes foram: frutaria (Frutas Catalunya) e loja de móveis (Móveis Curitiba). No ano de 1997, um incêndio, provavelmente causado por um curto-circuito, destruiu por completo o interior do edifício. Segundo o tenente dos bombeiros, “o fogo se espalhou rapidamente porque a construção era antiga e,

portanto as instalações elétricas mais precárias além de a cobertura da edificação ser de treliças de madeira, de fácil combustão”⁵³. Depois deste ocorrido, o que restou do imóvel permaneceu fechado, em uso e a vegetação alta se alastrou pelo terreno. Os elementos arquitetônicos restantes na fachada frontal sofreram com a ação das intempéries e vandalismos, Figura 45. Mesmo no estado de abandono em que se encontra trata-se de um dos mais representativos exemplares arquitetônicos do centro da cidade, tanto pelo valor individual quanto de conjunto.

FIGURA 44 – Unidade de Interesse de Preservação, na Rua Riachuelo nº 222, 230, 234.



FONTE: Fundação Cultural de Curitiba/DPC. Fotografia: MARAVALHAS, Haraton, 1979.

Dos imóveis estudados nesta pesquisa, este apresenta o projeto mais antigo e de menores dimensões. A aprovação do projeto de restauro foi iniciada em 2010, pela empresa Arte Maggiore, concomitantemente com o projeto arquitetônico da torre, desenvolvido por Mauro Grande Arquitetos. O alvará de construção foi emitido em 2011, as obras iniciadas em 2013 e a obra concluída somente em 2019. As unidades habitacionais foram distribuídas tanto na edificação histórica quanto na

⁵³ Fonte: Jornal Tribuna do Paraná, 08/07/1997.

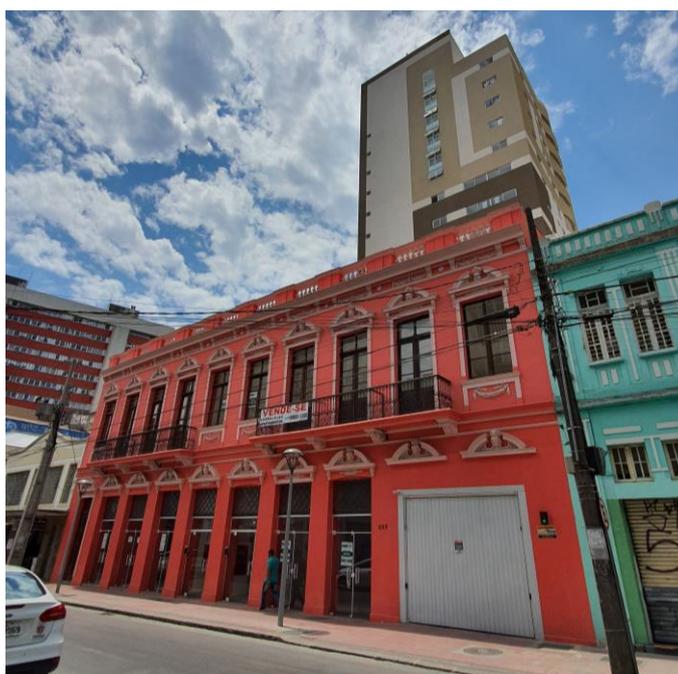
nova torre, que também abriga as garagens e áreas de lazer. A transferência de potencial construtivo da edificação histórica foi contemplada no próprio lote, acrescentando área na torre, que também contou com incentivos construtivos devido à tipologia de uso. Uma das condicionantes do projeto foi a solução do acesso de veículos, fator determinante para o empreendimento, que sacrificou dois vãos originais de portas à direita, vistos na fachada restaurada, na Figura 46, além das implicações internas.

FIGURA 45 – Estado de conservação da fachada histórica antes do projeto, 2010.



FONTE: Autora, 2010.

FIGURA 46 – Fachada histórica após o restauro, com inclusão de acesso para veículos.

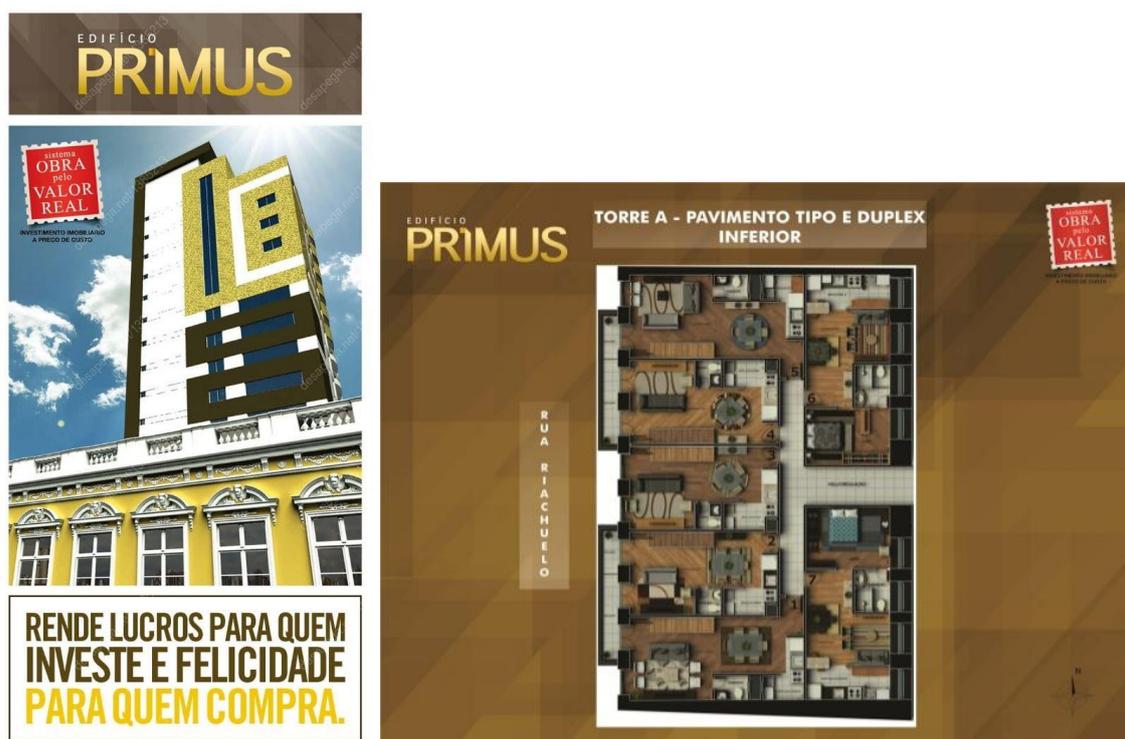


FONTE: Autora, 2019

Estratégias de comercialização

A estratégia comercial deste empreendimento, Figura 47, é a mais conservadora, com pouco investimento publicitário. As instalações oferecem somente o básico, em atendimento à legislação, como área de lazer e vagas de garagem. Os valores⁵⁴ de venda em 2019 eram, para os apartamentos de 114m², com 1 quarto e 1 vaga de garagem de R\$339.220,52. A unidade⁵⁵ de 33m², com 1 quarto e sem vaga de garagem por R\$169.000,00. O valor de Locação⁵⁶ em 2019 para apartamento de 1 quarto, com área útil de 39,21m² era de R\$900,00, com taxa de condomínio de R\$322,00. O anúncio faz distinção entre a locação do imóvel com armários planejados, esta no valor de R\$1.100,00.

FIGURA 47 – Folder Digital do Edifício Primus.



FONTE: Divulgação, 2012.

⁵⁴ Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-centro-2922666462.html>. Acesso em 09/09/2019. Anúncio publicado em 24/04/2015.

⁵⁵ Disponível em: <https://www.desapega.net/p/apartamento-novo-ed-primus-centro-curitiba/>. Acesso em 09/09/2019.

⁵⁶ Disponível em: <https://www.chavesnao.com.br/imovel/apartamento-para-alugar-1-quarto-pr-curitiba-centro-60m2-RS1000/id-1695876/>. Acesso em 20/11/2020.

As vagas simples de garagem podem ser locadas individualmente por R\$150,00 e a vaga dupla por R\$250,00. Em novembro de 2020 o valor de locação da mesma unidade com móveis planejados diminuiu para R\$1.000,00, com taxa de condomínio de R\$280,00, possivelmente em virtude do aumento da oferta em virtude do lançamento dos edifícios All You Need e Green Center nas imediações. Ainda existem unidades a venda, conforme faixa fixada na fachada frontal.

3.3.4 All You Need

Informações técnicas:

Endereço: Rua Riachuelo, 110 e Rua Presidente Faria, 181 / Centro. Área total conforme alvará de construção 15.258,95m². Projeto Arquitetônico: Smolka Arquitetura. Projeto paisagístico: Takeda Arquitetos Paisagistas. Projeto de interiores: André Bertoluci Arquitetura e Interiores. Projeto de Restauro: Arte Maggiore. Incorporadora: Lester Empreendimentos Imobiliários S/A. Construção: Grupo Irmãos Thá.

FIGURA 48 – Vista geral da torre de apartamentos.



FONTE: Autora (2019).

Características do empreendimento

Imóvel com torre residencial, Figura 48, composta por 324 unidades, sendo, 51 de hotel, 189 microunidades residenciais, 84 unidades residenciais, sendo: 12 de um quarto e 72 do tipo *studio*. Estão distribuídas em 21 pavimentos, sendo: 2

subsolos com estacionamentos, um deles com o acesso de veículos. Térreo (1º pav.) com acesso de pedestres, hall hotel e residencial, bicicletário, áreas comuns e estacionamento. 2º pavimento com estacionamento e apoios. 3º pavimento, 9 unidades tipo 1 (uso hotel), áreas comuns cobertas e descobertas para uso do hotel e residencial. 4º e 5º pavimento, 2 pavimentos tipo 1 (uso hotel), com 21 unidades por andar; 6º ao 14º pavimento, 9 pavimentos tipo 1 (uso residencial), com 21 unidades por andar. 15º ao 20º, 6 pavimentos tipo 2 (uso residencial), com 14 unidades por andar. 21º Pavimento, áreas comuns cobertas e descobertas (uso residencial). O All You Need foi pensado alinhado ao conceito Smart Cities (Cidades Inteligentes) e oferece unidades sem mobília, mobiliados e mobiliados e decorados. O empreendimento foi premiado como lançamento do ano no Prêmio Incorporador 2018⁵⁷, promovido pela Ademi-PR

Com frente para as ruas Riachuelo e Presidente Faria, o lote abrigava originalmente o imóvel histórico, voltado para primeira e um galpão, com acesso pela segunda via. A nova ocupação proposta previu a demolição do galpão e a preservação da edificação histórica, em estilo *art déco*, com elementos que remetem ao estilo, típico dos anos de 1930. O autor do projeto original foi o arquiteto Frederico Kirchgässner, um dos precursores da arquitetura modernista na cidade, fato constatado pela presença de placa indicativa de sua autoria, Figura 49, encontrada no decorrer das obras de restauro da fachada.

FIGURA 49 – Placa indicativa da autoria existente na fachada.



FONTE: Circulando por Curitiba, Fotógrafo Washington Cesar Takeuchi (2018).

⁵⁷ Revista Qual Imóvel, 03/12/2018. Disponível em: <http://www.revistaqualimovel.com.br/noticias/all-you-need-e-reconhecido-comolancamento-do-ano-em-premiacao-da-ademi-pr>

A história do imóvel remete ao início dos anos trinta, Guilherme Weiss, comerciante e fabricante de cerâmica, construiu o edifício formado por três pavimentos, com espaço para quatro lojas no térreo e andares superiores ocupados pelo Hotel Martins. Na mesma década, os Muggiati, instalaram-se no prédio, onde funcionou a já existente fábrica e loja de calçados. No final da década de quarenta, a loja passou a vender produtos diversificados, inovando, com a venda de eletrodomésticos. Em 1973, a loja Muggiati encerrou suas atividades. No mesmo local, instalou-se a firma Heisler, Dalit & Cia, de jóias e relógios, permanecendo até 1979. A partir dessa data, o espaço foi ocupado pela loja de calçados Jezzine. Até 1991, funcionaram as lojas de calçados Brest, Casa Oriental, Casa Constantino e Bolsas Cristiane, Figura 50. Em agosto do mesmo ano, o prédio foi devastado por grande incêndio, que deixou intacta só parte da fachada⁵⁸.

FIGURA 50 – Foto histórica da fachada voltada para a Rua Riachuelo.

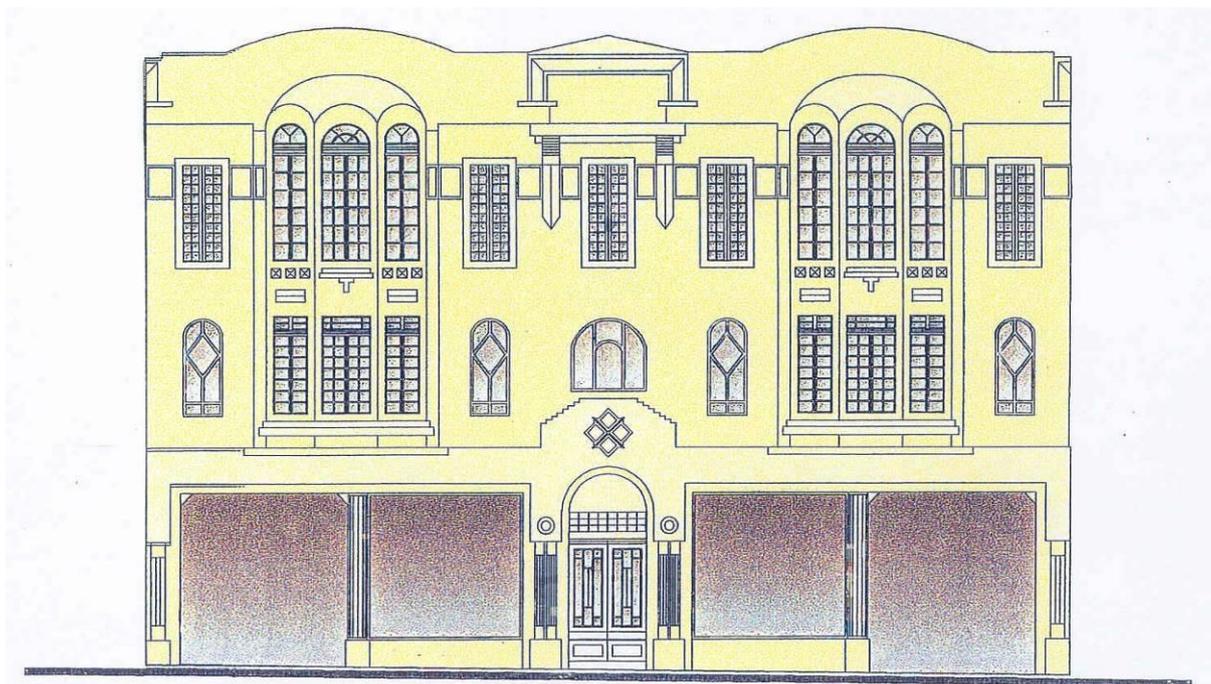


FONTE: IPPUC, autor desconhecido (s/data).

O imóvel fez parte do Projeto Cores da Cidade, de 1996, cuja proposta de cores para a fachada proposta pelo IPPUC, pode ser vista na Figura 51.

⁵⁸ Informações constantes no relatório do projeto de restauro realizado pela autora em 2012.

FIGURA 51 – Proposta de pintura do Projeto Cores da Cidade.



FONTE: IPPUC (1996).

Antes do início das obras, o galpão foi explorado para a divulgação do empreendimento, recebendo instalações artísticas, eventos e festas, em uma alusão à primeira nomeação do empreendimento, Arts. A iniciativa teve repercussão, com matérias⁵⁹ alusivas ao restauro, elogiando a iniciativa de preservação histórica e a proposta de moradias na região central, com um novo conceito.

A ideia é trazer aos visitantes do galpão a mesma experiência que será vivida pelos futuros moradores do Arts, já que o empreendimento foi pensado sob uma perspectiva diferente, para promover a comunicação entre as pessoas, com áreas privativas e comuns diferenciadas. Declaração de Cristiane Kilter, gerente de marketing do Grupo Thá. (F9, 2013)⁶⁰.

As obras foram iniciadas em 2013, mas paralisadas em 2015 e a entrega foi adiada para abril de 2017, o que não aconteceu. A estratégia adotada pela construtora para a retomada foi a reformulação de todo o conceito, inclusive o nome, que passou a ser All You Need. Relançado em 2017, todo o projeto arquitetônico foi modificado, dos espaços de convívio aos apartamentos, que ficaram ainda menores. No Arts, a metragem dos apartamentos variava de 28m² a 57m², com o novo

⁵⁹<https://www.gazetadopovo.com.br/caderno-g/casarao-sera-restaurado-na-rua-riachuelo-e5r9uue0iwgisnw548ngerbym/>

⁶⁰ <http://www.f9.com.br/grupo-tha-investe-em-acao-cultural-inedita/>

conceito, passaram a ser de 17,44m² a 44,13m², as menores unidades entre os imóveis pesquisados. O número de unidades também mudou, no primeiro lançamento eram 247 depois da alteração de projeto, passaram para 324 unidades, 77 unidades a mais, com a máxima exploração da potencialidade do lote. Isso foi possível devido à diminuição da metragem, a supressão de algumas das áreas de convívio, como o mirante que existia na lateral da torre (elemento em vermelho na perspectiva) e a saída dos espaços comerciais do térreo, substituídos por apartamentos. A comparação entre as duas propostas volumétricas pode ser vista na Figura 52.

FIGURA 52 – Perspectivas dos empreendimentos Arts e All You Need, respectivamente.



FONTE: Grupo THÁ, (2011 e 2018).

O conceito inicial do Arts previa uma galeria comercial, Figura 53, fazendo a ligação entre as duas testadas do lote, realizada em dois pavimentos, devido à diferença de nível entre as vias. A qualidade paisagística de conexão com o urbano da primeira proposta seria um ganho tanto para os proprietários quanto para a população em geral, pois faria a conexão entre a praça Generoso Marques e os fundos do prédio histórico da UFPR.

FIGURA 53 – Estudo Preliminar: Corte esquemático com galeria de conexão.



FONTES: SMOLKA Arquitetura (2011).

O valor do imóvel no lançamento em 2011 era comercializado a partir de R\$198.400,00 para os apartamentos de 28m², ou seja, R\$7.085,71 por metro quadrado. Em 2019, o imóvel equivalente, de 32,26m², passou a ser vendido por R\$278.100,00 no novo conceito, totalizando R\$8.620,58 por metro quadrado.

Uma das proprietárias⁶¹, que adquiriu um dos apartamentos no lançamento do conceito antigo, relatou a insatisfação com o atraso na entrega e com a mudança no produto. De acordo com ela, o empreendimento ficou pausado por falta de recursos até 2017 quando um sócio investidor assumiu o empreendimento e exigiu as mudanças, sem comunicar os que já haviam comprado. Ela se sentiu lesada pela perda de áreas comuns e de 3,81m² de área privativa, além da diminuição no padrão da construção e pelo atraso, cuja entrega final ocorreu em novembro de 2019.

A maioria dos compradores iniciais desistiram do negócio, realizando acordos. Os que permaneceram, tiveram que formalizar adaptações contratuais e substituição das unidades, visto que não eram mais compatíveis com as do projeto anterior, quanto ao andar, orientação e metragens. Ela havia comprado a unidade mais alta, no 21º andar e de maior tamanho voltada para a Praça Generoso Marques, porém, com a entrada do investidor, os andares mais altos ficaram com o permutante e ela aceitou a troca alguns andares abaixo, no 16º, com redução no

⁶¹ Entrevista realizada em 15/07/2019.

saldo a pagar. A entrevistada reside no interior e adquiriu o imóvel para investimento, pensando na locação esporádica, com a possibilidade de utilização quando estiver em visita à capital, por isso, adquiriu também a vaga de garagem, comprada a parte. Esta modalidade de compra não está mais disponível, pois o estacionamento será administrado por uma empresa terceirizada, fato que causou transtornos àqueles que haviam adquirido, pois também tiveram a locação e tamanhos alterados.

Apesar das mudanças e dos transtornos causados com a mudança de conceito, em julho de 2019 haviam pouco mais de 10 unidades à venda⁶², apenas uma unidade com área de 28,48m², no valor de R\$156.500,00 e uma unidade com a maior área disponível, de 66,96m², por R\$359.400,00. Isso demonstra a alta no mercado dos imóveis compactos.

FIGURA 54 – Planta das menores unidades.



FONTE: Divulgação THÁ, 2017.

Com a mudança de conceito, foram acrescentadas 51 unidades voltadas à habitação transitória (hotel) e uma nova modalidade foi lançada, de apartamentos

⁶² Conforme tabela de vendas disponibilizada pelo Grupo Thá em julho de 2019.

mínimos, com apenas 17,44m², Figura 54, fazendo uma mescla com apartamentos de outras metragens, Figuras 55 e 56, oferecendo a maior quantidade de opções possível, para atender diferentes compradores.

FIGURA 55 – Plantas com metragens intermediárias.



FONTE: Divulgação THÁ, 2017.

FIGURA 56 – Plantas das maiores unidades.



FONTE: Divulgação THÁ, 2017.

Estratégias de comercialização

Quando ainda se chamava Arts, o conceito empregado era claramente voltado ao público jovem, conforme folder de divulgação, Figura 57. Existia um apelo cultural, enfatizando as áreas compartilhadas que promoveriam a conexão e interação entre os usuários de forma lúdica, como pode ser visto nas propostas para os terraços, Figura 58. O fato de estar localizado em uma área histórica e possuir uma edificação preservada também era apresentado como uma potencialidade.

FIGURA 57 – Folder de divulgação do Arts.



FONTE: Divulgação THÁ, 2013.

FIGURA 58 – Áreas comuns do Arts, com conceito lúdico.



FONTE: Divulgação THÁ, 2013.

Com a mudança de conceito, o público jovem permanece como alvo, porém a proposta se torna mais requintada que enfatiza: “conecte-se a um novo estilo de vida. Ser um espírito livre, que busca seus sonhos onde quer que eles estejam” (divulgação Grupo Thá), Figura 59.

FIGURA 59 – Folder digital All You Need, apresentando um novo estilo de vida.

O All é um **empreendimento** inspirado em um novo **comportamento**. Pessoas que criam, movimentam e compartilham. Localizado bem no **centro da cidade**, rodeado de cultura, natureza e modernidade.

INVESTA EM UM NOVO JEITO DE VIVER.

O All é um **empreendimento** inspirado em um novo **comportamento**. Pessoas que criam, movimentam e compartilham. Localizado bem no **centro da cidade**, rodeado de cultura, natureza e modernidade.

ALL you need.

CONECTE-SE A UM NOVO ESTILO DE VIDA.

Seu espírito livre, que busca seus sonhos onde quer que eles estejam. Essa é a descrição que se aplica a uma geração, mas também a um grupo de pessoas que entendem que a realização pessoal passa antes por suas experiências do que por suas posses. Esse público viaja com pouca bagagem, busca locais por temporada e entende que compacto e bem localizado são atributos essenciais para o local onde vão ficar. Eles gostam de sentir-se únicos, mas são adeptos do compartilhamento: memórias, trabalhos, espaços e objetos. E os números desse público só crescem. **Por isso, para quem deseja investir em um novo jeito de viver, o ALL é a resposta.**

FONTE: Divulgação THÁ, 2017.

Estar “perto de tudo”, Figura 60, também enfatiza a proximidade com diversos pontos de interesse, seja para usuários ou turistas. A flexibilidade na convenção de condomínio, chamada de “economia compartilhada”, para permitir locações residenciais e por temporada demonstra uma mudança na forma tradicional dos condomínios, já prevendo a possibilidade de investimento. Outras vantagens como possibilidade de compra com mobiliário inteligente instalado aparecem em destaque com o *slogan* “compactos no tamanho, gigantes no conforto”, para otimizar os apartamentos mínimos por meio de cadeiras desmontáveis, móveis retráteis e expansivos. Mais um serviço oferecido é o chamado “*pay-per-use*”, com o qual é possível agendar por aplicativo diversos serviços oferecidos no próprio edifício, como limpeza e arrumação, lavanderia, manutenção e bicicletas compartilhadas (divulgação Grupo Thá).

FIGURA 60 – Localização estratégica do empreendimento veiculada como uma potencialidade.



FONTE: Divulgação THÁ, 2017.

O All You Need apresenta uma estratégia de venda voltada diretamente para investidores, que queiram colocar seus imóveis para locação em sistema direto, por aplicativo (Airbnb), de forma descomplicada, podendo padronizar os serviços que queiram ofertar aos locatários, conforme folder digital apresentado na Figura 61. A estratégia para os compradores deste tipo de imóvel para aluguel por temporada apresenta inclusive estatísticas promissoras de ganhos mensais, enfatizando a importância de trazer uma experiência diferenciada ao locatário, para que com isso, seja possível cobrar mais do inquilino. A estratégia publicitária, ainda apresenta a possibilidade do proprietário pode se tornar um “anfitrião profissional”, chegando a dar dicas para transformar o imóvel em um “produto vendedor nas plataformas de curta temporada”⁶³.

⁶³ Fonte: Divulgação Grupo THÁ, 2017.

FIGURA 61 – Estratégia para investidores.



FONTE: Divulgação THÁ, 2017.

3.4 MUDANÇAS DE DIMENSÃO SOCIAL

O aspecto mais evidente de processos de gentrificação, a substituição social, trata-se do mais difícil de ser identificado, pela complexidade em reconhecer e mapear os possíveis fluxos migratórios, pois não são visíveis como um edifício que passa a marcar a paisagem ou uma via que sofre melhoramentos. O último Censo realizado no Brasil foi em 2010, período em que os investimentos na área de estudo se intensificaram, mas ainda não estavam efetivados a ponto de serem reconhecidas possíveis mudanças sociais. O discurso do abandono, adotado nas políticas públicas como um dos responsáveis pela degradação da área central, é relativo. De 1970 a 2010, apesar da região não acompanhar o crescimento populacional da cidade, não houve variação significativa nos números absolutos dos

residentes. Para o próximo Censo, a expectativa é de um aumento, conforme previsões do IPPUC e como reflexo dos investimentos privados no setor.

O Projeto Novo Centro, cujas ações foram detalhadas nos subcapítulos 3.1 e 3.2, previa entre as estratégias, atrair mais pessoas para a região da Rua Riachuelo, principalmente moradores para os novos empreendimentos residenciais. A indução ao turismo ocorreria com a exploração da imagem renovada e fazendo uso dos novos equipamentos culturais, estabelecimentos gastronômicos e comerciais fomentados pelo Projeto, assim como as facilidades locacionais, de locomoção e proximidade que a área dispõe naturalmente. Por fim, os próprios curitibanos de outros bairros, que deixaram de frequentar o local nas décadas anteriores à revitalização, normalmente por motivos relacionados à falta de segurança, voltariam a frequentar a área.

Entre as estratégias de retorno econômico contemplando o setor turístico, se destaca a mudança no itinerário do ônibus da linha turismo em 2009, conforme representado na Figura 62, prevendo uma parada na Praça Generoso Marques e circulação ao longo da Rua Riachuelo, Figura 63.

FIGURA 62 – Curitiba: mapa linha turismo incluindo o Paço da Liberdade, 2020.



FONTE: Instituto Municipal Curitiba Turismo, 2020⁶⁴.

⁶⁴ Fonte: <https://turismo.curitiba.pr.gov.br/conteudo/linha-turismo/10>. Acesso em 02/12/2020.

A linha está em circulação desde 1994 e atualmente passa por 26 pontos turísticos. O valor da passagem era de R\$16,00 em 2008 e passou para R\$29,00 em 2009, um aumento de 80% em 5 anos (CRESTANI, 2015). Atualmente, custa R\$50,00, o que representa um aumento de 72% em 11 anos, mantendo o mesmo itinerário, mas tornando o público seletivo.

FIGURA 63 – Ônibus da Linha turismo no trajeto da Rua Riachuelo em 2019.



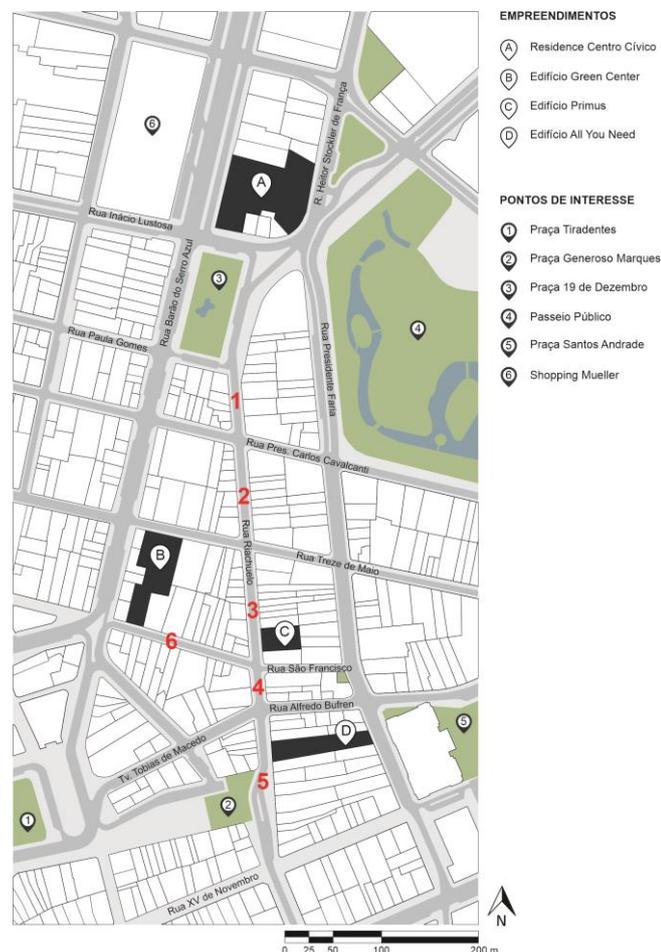
FONTE: Autora, 2019.

Utilizando o *Google Street View* como ferramenta de pesquisa, foi possível visualizar a região no período compreendido entre maio de 2011 e fevereiro de 2020 em busca de evidências da transformação socioespacial após os investimentos realizados. As imagens disponíveis são somente diurnas. Em 2011 nenhum dos empreendimentos residenciais estudados tinham sido implantados e a revitalização das calçadas completava um ano da finalização, já o Sesc Paço da Liberdade totalizava três anos da entrega da obra. O discurso dos gestores do Projeto Novo Centro previa o *resgate da vitalidade econômica*, mas o que se verifica na cronologia é um fluxo dinâmico de pessoas, veículos e mercadorias, típico dos centros das cidades com predominância de atividades terciárias, que já existiam (VARGAS; CASTILHO, 2015). Nas imediações da praça 19 de Dezembro existe uma

concentração de pontos de ônibus com linhas provenientes da região metropolitana. As Ruas Riachuelo e Barão do Serro Azul fazem a ligação com a Praça Tiradentes, que também concentra linhas de transporte coletivo, alimentadores dos bairros da capital. Um grande fluxo de pessoas circula entre as praças e parte do comércio é orientado a estes consumidores.

Paralelamente ao possível processo de gentrificação residencial induzido com os novos empreendimentos habitacionais, buscou-se verificar a existência de uma espécie de gentrificação em termos de consumo e convívio (CRIEKINGEN, 2006), por meio da instalação de tipologias de *comércio mais sofisticado para um público diferenciado*, conforme pretendiam os gestores. Para proceder com a verificação, foram estipulados seis trechos de análise visual das fachadas voltadas para as Ruas Riachuelo e São Francisco, divididos quadra a quadra, no sentido norte-sul, partindo da Praça 19 de Dezembro em direção à Praça Generoso Marques, conforme indicado na Figura 64.

FIGURA 64 – Divisão em trechos de análise das tipologias comerciais.



FONTE: Base IPPUC (2018), modificado pela autora (2020).

O trecho nº 1 se inicia na praça 19 de Dezembro, nas imediações do empreendimento Residence Centro Cívico. Entre as alterações comerciais identificadas no início da Rua Riachuelo, uma panificadora de esquina se tornou um restaurante e uma loja de móveis usados foi subdividida, parte permanecendo disponível para locação e parte deu lugar a uma barbearia com características *vintage*, Figuras 65 e 66.

FIGURA 65 – Fachada do imóvel em 2011.



FONTE: Google Steet View, 2020.

FIGURA 66 – Fachada do imóvel em 2020.

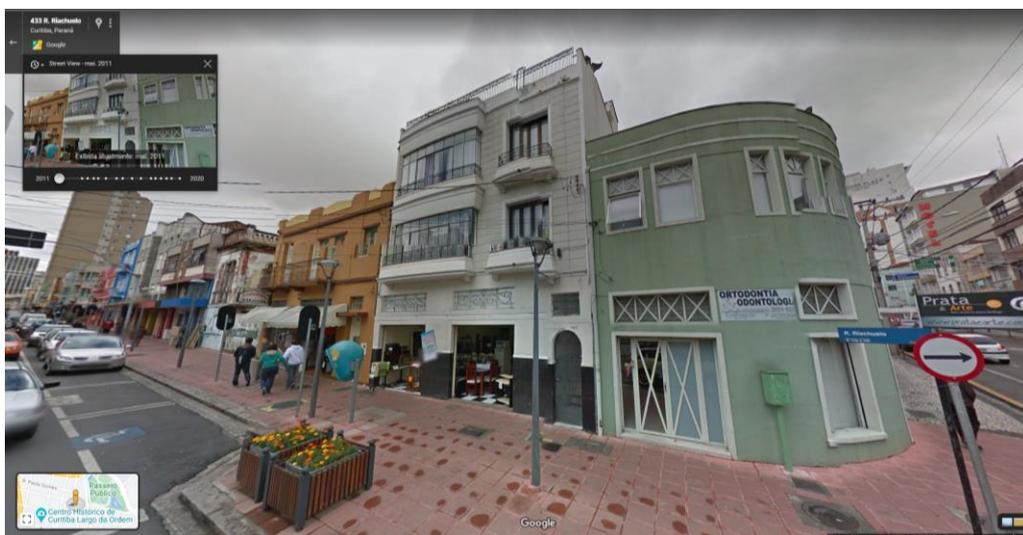


FONTE: Google Steet View, 2020.

No trecho nº 2 está localizado o Cine Passeio e os imóveis em frente ao equipamento cultural sofreram modificações no comércio, apresentando certo caráter elitista. Em 2011 na esquina funcionava uma clínica odontológica e no

edifício ao lado, uma loja de móveis usados no térreo e nos pavimentos superiores, duas unidades habitacionais renovadas, Figura 67. Atualmente em ambos funcionam brechós de roupas de marcas famosas e produtos de melhor qualidade, os andares superiores parecem estar ocupados, mas não foi possível precisar se o uso permanece residencial, Figura 68. Seguindo a quadra, na próxima esquina, existia em 2011 uma farmácia homeopática e uma lanchonete, ambas fecharam, a esquina permanece sem uso e a outra loja foi transformada em um brechó, Figuras 69 e 70. Ao fundo da imagem datada de 2020, é possível visualizar a nova torre residencial do edifício Green Center, modificando a paisagem.

FIGURA 67 – Fachada do imóvel em 2011.



FONTE: Google Steet View, 2020.

FIGURA 68 – Fachada do imóvel em 2020.



FONTE: Google Steet View, 2020.

FIGURA 69 – Fachada do imóvel em 2011.



FONTE: Google Street View, 2020.

FIGURA 70 – Fachada do imóvel em 2020.



FONTE: Google Street View, 2020.

No trecho nº 3 está localizado o Edifício Primus. Nesta quadra, dois dos poucos comércios tradicionais remanescentes encerraram as atividades, a Casa Hilu tecidos, Figuras 71 e 72 e o Móveis Ajê, ambos transformados em estabelecimentos de móveis populares, novos e usados. O trecho apresenta duas permanências que diferem dos demais, o Sacolão Riachuelo e uma barbearia tradicional.

FIGURA 71 – Fachada do imóvel em 2011.



FONTE: Google Steet View, 2020.

FIGURA 72 – Fachada do imóvel em 2020.

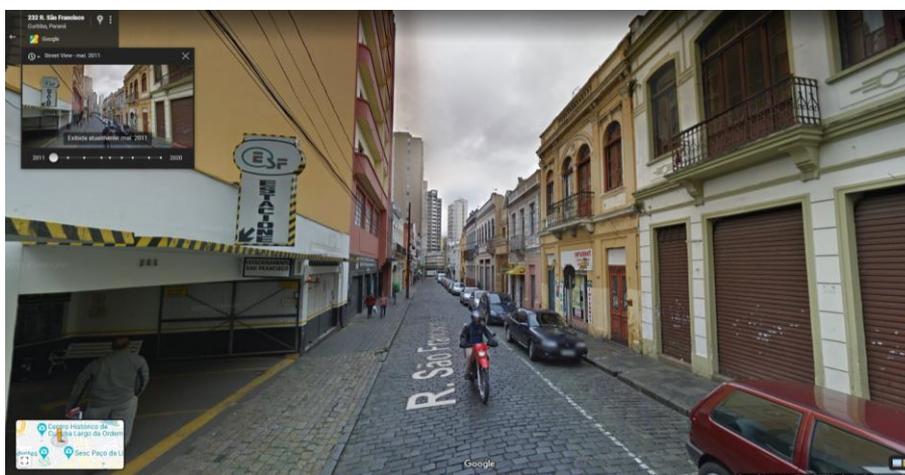


FONTE: Google Steet View, 2020.

No trecho nº 4 não foram identificadas mudanças significativas nas atividades comerciais. No trecho nº 5, até a Praça Generoso Marques, está localizado o principal empreendimento analisado neste trabalho, o All You Need. O comércio no entorno do Paço da Liberdade é mais dinâmico e apresenta características diversas, como uma extensão das atividades da Rua XV de Novembro. Na praça, permanece em atividade a Casa Edith, tradicional loja de roupas masculinas. O trecho de rua em frente a nova torre de apartamentos ainda não apresenta interferências significativas, perdurando as lojas de caráter popular.

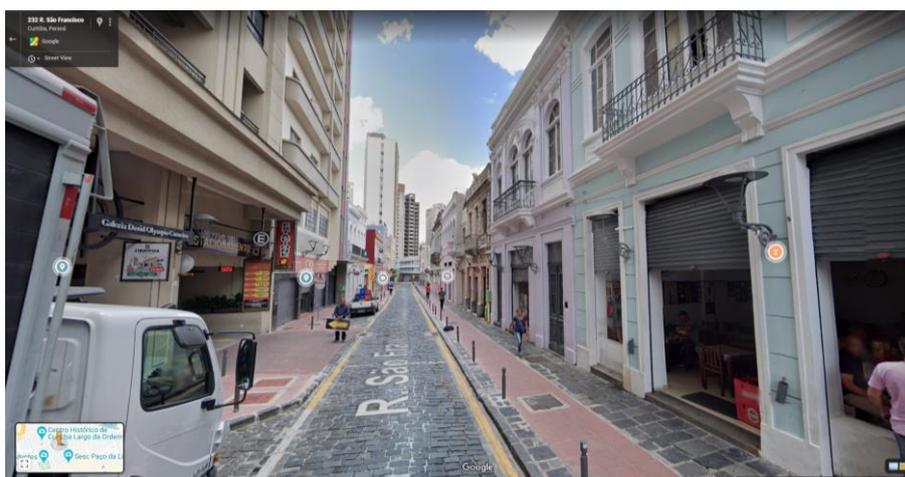
O Trecho nº 6 abrange a Rua São Francisco, onde estão localizados alguns restaurantes tradicionais e a entrada comercial do Edifício Green Center. Em 2011, a via ainda não tinha sido revitalizada e apresentava diversidade de comércios de bairro, como lanchonetes, chaveiro e cabeleireiros, Figura 73. Com a reformulação do espaço público, a faixa de estacionamento foi suprimida, dificultando as atividades comerciais, com exceção dos imóveis históricos em frente à nova torre de escritórios, que foram restaurados e apresentam atividades de suporte ao novo empreendimento, Figura 74.

FIGURA 73 – Fachada dos imóveis em 2011.



FONTE: Google Street View, 2020.

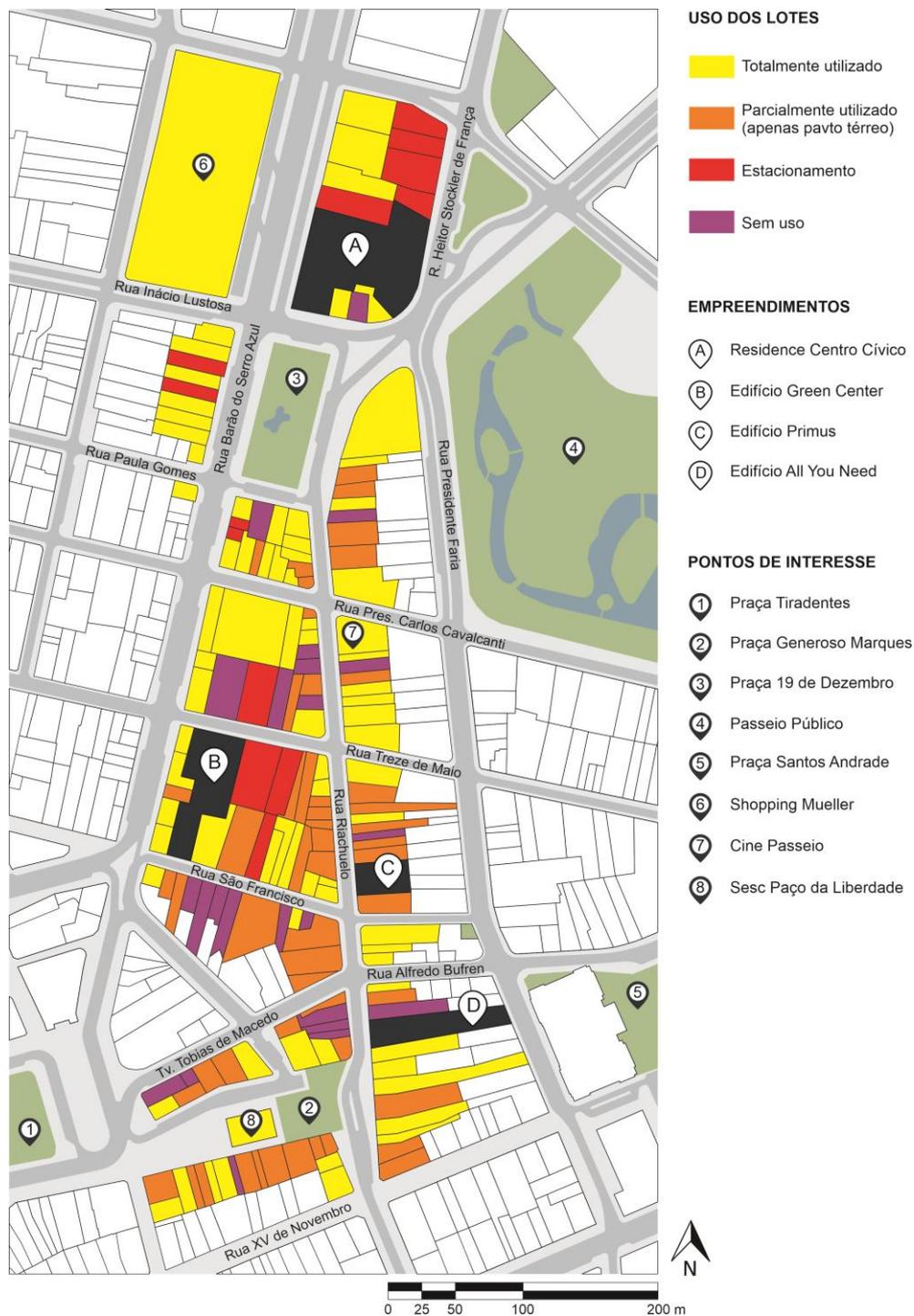
FIGURA 74 – Fachada do imóvel em 2020.



FONTE: Google Street View, 2020.

Para compreender a vacância atual dos imóveis na região estudada, foi formulado o mapa de uso por meio da análise visual das fachadas, representado na Figura 75.

FIGURA 75 – Mapa de uso dos lotes e localização dos empreendimentos estudados.



FONTE: Base IPPUC (2018), modificado pela autora (2020).

Nas quatro classes de identificação foram evidenciadas a utilização do pavimento térreo, buscando compreender a relação com a rua, independentemente do tipo de uso. A primeira categoria é dos lotes totalmente utilizados (térreo e pavimentos superiores, um ou mais), que representam 47,30% do total. A segunda, são os parcialmente utilizados (somente o térreo encontra-se ocupado), estes, representam 31,14%. Lotes com edificações, mas que se encontram fechadas ou em mau estado de conservação são 13,77% do total. A última categoria evidenciada foi a de estacionamentos que somam 7,79%, que são uma subutilização dos lotes e representam uma reserva de mercado para investimentos futuros. Levando em consideração as porcentagens os quase 80% dos imóveis em uso demonstram a vitalidade efetiva da região de estudo.

Na comparação entre o estado de conservação das fachadas no período de 2011 a 2019, foi constatado o aumento considerável das pichações e uma piora na manutenção dos imóveis em geral. Percebe-se que a diversidade de usos existente em 2011 diminuiu, homogeneizando as atividades para dois nichos de comércio populares, o brechós e móveis usados e/ou de baixa qualidade. Possivelmente, a influência do empreendimento All You Need será sentida em breve, pois se abrirá uma nova demanda por serviços essenciais e cotidianos que possam ser acessados a pé, tendo em vista quantidade de novas moradias. Para Crestani (2015):

A veiculação da Riachuelo como um cenário de gentrificação engendrada entre diversos agentes – e não como um fenômeno inesperado – fica evidente entre: 1) as estratégias norteadoras das políticas públicas que agem sobre o projeto; 2) o modo como os atores privados propõem a transformação do cenário socioespacial instrumentalizados pelo poder público; e 3) o teor indutor de respaldo à regeneração urbana presente nos textos midiáticos (CRESTANI, 2015, p. 192).

Mesmo existindo uma estratégia voltada às moradias temporárias, para parte das unidades habitacionais entregues até 2019, conforme apontado nas descrições dos empreendimentos no subcapítulo 3.3, a quantidade total de novas unidades representa um crescimento populacional efetivo para a região. Os quatro projetos estudados totalizam 891 novas unidades residenciais e 434 unidades comerciais.

Passados mais de dez anos do início da implantação do Projeto Novo Centro, que pretendia melhorar a qualidade de vida dos moradores (mesmo que novos), comerciantes e usuários, a falta de segurança continua sendo o principal

fator de preocupação, que repele uma utilização efetiva. A Regional Matriz, e mais especificamente o Bairro centro, lidera as ocorrências na capital, de tráfico, uso e consumo de drogas, crimes contra o patrimônio e crimes contra a dignidade sexual (IPPUC, 2015). Aparecida Nogarolli, consultora credenciada do Sebrae PR para o Projeto Novo Centro, relata que a parte estrutural da revitalização foi concluída, mas que a realidade social da região não permitiu a criação do tipo de convívio pretendido. As questões sociais, principalmente à noite, ficam evidentes e são o grande desafio para a efetivação do processo e deveriam ter sido as primeiras a serem resolvidas (CARSTENZEN, 2017).

O impacto sobre a população local, das transformações que a região recebeu, foi registrado em um documentário intitulado São Francisco, Curitiba de 2016, com direção de João Marcelo, baseado no livro *O que é morar no São Francisco*, de Danielli Wal. Ele apresenta um retrato das peculiaridades da região, na visão de moradores, arquitetos, comerciantes e artistas, que têm participação ativa no dia a dia do bairro (SÃO FRANCISCO, 2016).

Entre os entrevistados no documentário está Fernando Rosenbaum, proprietário de uma bicicletaria, que diz não concordar com a nomenclatura de *revitalização*, empregada nos discursos oficiais, porque na opinião dele, já existia vida ali antes das transformações. Vários moradores e comerciantes comentam sobre a falta de segurança e excesso de tráfico de drogas, reafirmando o que os dados sobre o desenvolvimento socioeconômico demonstram. Um residente comenta que o vandalismo aumentou e que as abordagens importunas na rua restringiram o *ir e vir* dos locais. A gentrificação é citada pela dona de um dos bares da região, que faz um diagnóstico preciso ao comentar que “a gentrificação foi em outro passo, porque não *teve* interesse econômico suficiente para continuar o processo, talvez pela crise econômica e política (...) é difícil você vender um *studio* de 40m² a R\$ 300 mil quando você tem um entorno desse jeito” (SÃO FRANCISCO, 2016). Pela sua fala é possível identificar que os novos empreendimentos não são voltados à população local, mas a um outro grupo social de maior renda, capaz de investir neste tipo de habitação, em busca de um novo estilo de vida no centro urbano.

O documentário foi realizado antes da entrega do All You Need, que, a despeito dos valores de comercialização mencionados na entrevista, estava com quase todas as unidades vendidas logo após a entrega em 2019. Em virtude da

pandemia do Corona vírus, nesse ano de 2020, não foi possível conversar diretamente com as pessoas da região, conforme previsão inicial da pesquisa. Foi utilizada a estratégia de fontes secundárias, como esse vídeo, em busca de indícios do aspecto social sobre o processo de transformação da região.

Ao fim do vídeo, conclui-se que os investimentos em revitalização empreendidos na área não foram capazes de solucionar problemas preexistentes, que o aspecto da violência urbana permanece fortemente atrelado à imagem do local. Quanto à possível mudança no padrão de usuários, é vista com bons olhos, mas sem acreditar na conversão completa do público atual. A substituição gradativa de moradores pode se tornar uma realidade com o aumento populacional desencadeado pelos novos empreendimentos e vir acompanhada de aspectos positivos quanto ao convívio social pretendido pelos discursos dos gestores e tão almejado pelos locais.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

o lugar passa a denotar identidade, reconhecimento e cumplicidade do habitar com o indivíduo e com o contexto, resgatando a dimensão do significado na obra de arquitetura.
(NORBERG-SCHULZ, 2008, p.443).

O espaço produzido na região central de Curitiba e o histórico de suas transformações revelam as diversas temporalidades vivenciadas pelo urbano. Os diferentes momentos de interesse econômico pelo Centro determinaram suas características sócioespaciais. Com a verticalização iniciada nos anos de 1940 surge uma nova forma de habitar, com os edifícios de apartamentos, que modificam a paisagem da capital. A expansão urbana, linear e vertical em direção aos Eixos Estruturais de crescimento, inaugura o modelo de urbanismo que carrega a marca da inovação, ao mesmo tempo que se inicia o período de desinvestimento e relativo abandono da região central. A Rua Riachuelo, importante caminho histórico, se torna um espaço marginal a partir da década de 1970 com a presença do transporte público, permanecendo fora dos interesses do capital imobiliário e longe dos investimentos públicos até a década de 1990.

O interesse pela melhoria da imagem da cidade, utilizando estratégias de *marketing* urbano, provoca a mudança das preocupações políticas e econômicas e faz com que os gestores públicos voltem seus olhares aos espaços degradados, mas potencialmente interessantes do ponto de vista histórico, paisagístico e turístico. Passam a ser desenvolvidos programas de Revitalização, nos quais o poder público se alia ao capital imobiliário, iniciando um processo de reconquista, utilizando discursos e ações direcionados para assegurar a imagem da cidade, inserida na dinâmica global de produção da cidade capitalista. Com a investigação de cada uma das quatro dimensões de análise propostas, política, cultural, econômica e social foi possível compreender a reciprocidade existente entre estes processos no contexto local da Rua Riachuelo e a identificação de uma tendência à gentrificação, induzida por atores diversos, mas que ainda não se efetiva.

Na dimensão política, a região da Rua Riachuelo passou a ser o foco das intervenções urbanas com a implementação do Projeto Novo Centro a partir de 2008, que contou com políticas públicas de uso e ocupação do solo claramente beneficiando os agentes imobiliários. As intervenções públicas, como as realizadas

na Rua Riachuelo, que provocam a valorização do entorno, desencadeiam mecanismos contraditórios de expulsão e reapropriação (MENDES, 2011). As análises da dimensão social revelaram que, mesmo com uma melhoria nas condições de infraestrutura urbana, carregadas com o discurso elitista de modificação do espaço, somente a modificação física não foi capaz de solucionar problemas de violência urbana, prostituição e o tráfico de drogas preexistentes. Quanto aos novos empreendimentos e seus moradores, sejam eles residentes ou temporários, ainda não foi possível identificar uma elitização social, prevalecendo a permanência dos estratos sociais que já ocupavam a região somados aos novos habitantes, sejam estes residentes ou temporários.

O enobrecimento da rua passou a ser a estratégia dos promotores dos programas de revitalização que realizam alterações nas regulações de uso do solo, propondo um padrão de ocupação da área com características permissivas. Na dimensão econômica, os agentes privados foram amparados pelas normativas e os empreendedores apostam em novas formas de habitar focadas em empreendimentos multiuso, com unidades habitacionais compactas.

Os investimentos nas dimensões cultural e econômica, com o fomento à novas tipologias comerciais, fazem parte da mesma estratégia elitista que visa também a modificação e homogeneização social. O setor comercial não apresentou mudança significativa, que indique acompanhar o novo perfil de moradores, pelo contrário, se especializou ainda mais em brechós e lojas de móveis usados ou de baixa qualidade. A revitalização conforme o discurso oficial, não se completa, mas representa uma via para a produção da mais-valia por intermédio da própria transformação urbana. As novas formas de habitar com foco nos empreendimentos residenciais de habitações compactas, as menores com 17m², refletem as transformações espaciais provenientes dos discursos de revitalização urbana vinculados ao avanço do capital a lugares desvalorizados.

As estratégias comerciais dos novos empreendimentos justificam o valor dos imóveis vinculando à exclusividade de um novo modo de vida, voltado à uma nova forma de habitar, a um novo público formado essencialmente por jovens solteiros e casais sem filhos, que apreciam o isolamento e a vida individual. O dinamismo da vida urbana, com facilidades do dia a dia no próprio empreendimento e o fator locacional, com a proximidade aos equipamentos culturais, *shopping*, transporte público e instituições de ensino também contribuem para a seletividade de

moradores e a conseqüente valorização e elitização do espaço. Estes fatores também tendem a atrair investidores que colocariam os imóveis para locação de temporada, altamente rentável segundo o material de divulgação do All You Need e atestado no Curitiba Centro Cívico, cujos apartamentos foram 100% comercializados e muitos deles voltados para esta modalidade.

Segundo Criekingem (2006), nas cidades de âmbito nacional ou regional, como Curitiba, a gentrificação se restringiria a alguns fragmentos reduzidos do espaço central, e a algumas parcelas de sua população. Permanecem os contrastes entre fachadas restauradas e imóveis vazios, a população residente mantém a diversidade, misturando os novos moradores aos existentes. O autor evidencia “processos que se assemelham à gentrificação, mas que não o são propriamente” (CRIEKINGEM, 2006, p. 101), remetendo à noção de gentrificação marginal, que não se trata de um estágio transitório para um cenário gentrificado, pois não prevê a elitização completa. Desta forma, tanto o desenvolvimento quanto a preservação pretendidos para a Rua Riachuelo, com as ações dos diferentes atores, aconteceram de forma pontual, permanecendo o convívio diversificado, sem completar o processo de gentrificação.

Assim como na Rua Paim em São Paulo, o processo de transformação da Rua Riachuelo está em curso. Partindo do pressuposto de que a alteração da paisagem significa uma substituição de camadas populares por novos moradores de estratos sociais mais elevados, evidenciado um processo de gentrificação, percebe-se que este processo não se instalou completamente. Vários fatores das quatro dimensões estudadas evidenciam a existência de uma transformação em curso, que poderão ser melhor investigadas. Após a realização do Censo em 2021, aspectos sociais ficarão mais precisos. A efetivação da ocupação dos novos empreendimentos e a tendência às moradias de aluguel de curta duração, poderão ser verificadas após a pandemia do novo Corona vírus, instalada em âmbito mundial e que prejudicou o setor turístico. A ampliação do estudo para toda a região central também pode ser um possível prosseguimento deste trabalho.

5 REFERÊNCIAS

ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. Romano Guerra: São Paulo, 2010.

BARATA SALGUEIRO, Teresa. **Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana**. Finisterra, v. 29, n. 57, p. 79-101, 1994

BARZ et al, Elton Luiz. **Histórico da urbanização de Curitiba**. Curitiba, 2000. Disponível em: <www.ippuc.org.br>. Acesso em: 22 out. 2018.

BATALLER, Maria Alba Sargatal; BOTELHO, Maurilio Lima. **O Estudo da Gentrificação**. Revista Continentes, [S.l.], n. 1, p. 9-37, jul. 2012. ISSN 2317-8825. Disponível em: <http://www.revistacontinentes.com.br/continentes/index.php/continentes/article/view/5>. Acesso em: 05 nov. 2018.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: perspectiva, 2001.

BERNARDES, Lysia. **Política urbana: uma análise da experiência brasileira**. Belo Horizonte: Análise e Conjuntura, 1986.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006. Introdução, p. 21-57

BOLETIM INFORMATIVO CASA ROMÁRIO MARTINS. **Rua da Liberdade**. Curitiba: Ano VIII, N.º 54, junho, 1982.

BOLETIM PMC, **Plano de Urbanização de Curitiba – Plano Agache**. Ano II, Nº12. Curitiba: Secretaria da Prefeitura, 1943.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BOURDIEU, Pierre. **O Poder simbólico**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

CARTA DE LISBOA SOBRE A REABILITAÇÃO URBANA INTEGRADA, 1995. Disponível em: <https://www.culturante.gov.pt/wp-content/uploads/2020/07/1995__carta_de_lisboa_sobre_a_reabilitacao_urbana_integrada-1%C2%BA_encontro_luso-brasileiro_de_reabilitacao_urbana.pdf?x69634>. Acesso em 26/06/2019.

CARSTENZEN, Letícia. **Curitiba: como está o centro histórico depois da revitalização?** Entre Verbos, 2017. Disponível em: <<https://www.entreverbos.com.br/single-post/2017/11/06/Curitiba-como-est%C3%A1-o-centro-hist%C3%B3rico-depois-da-revitaliza%C3%A7%C3%A3o>>. Acesso em 02/12/2020.

CASTRO, Elizabeth Amorim de; POSSE, Zulmara Clara Sauner. **Morar nas Alturas!** A verticalização de Curitiba entre 1930 e 1960. Curitiba: Edição das Autoras, 2017. 352 p. Disponível em: <<https://www.memoriaurbana.com.br/morar-nas-alturas/>>. Acesso em: 17 jun. 2019.

CRESTANI, Andrei Mikhail Zaiatz. As faces (in)visíveis da regeneração urbana: rua Riachuelo e a produção de um cenário gentrificado. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 17, n. 33, p. 179-200, maio 2015. Disponível em <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962015000100179&lng=pt&nrm=iso>. acesso em 20 ago. 2019. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3308>.

CRIEKINGEN, Mathieu van. A cidade revive! Formas, políticas e impactos da revitalização residencial em Bruxelas. In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org.). **De volta à cidade:** Dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. cap. 2, p. 89-120.

COLDPLAY. Speed Of Sound. In: **X & Y**. Reino Unido: Parlophone, 2005. Faixa 7. CD.

CORDOVA, Dayana Zdebsky; IUBEL, Aline Fonseca; STOIEV, Fabiano. **As muitas vistas de uma rua:** histórias e políticas de uma paisagem - Curitiba e a Rua Riachuelo. Curitiba: Máquina de Escrever, 2014. 160 p.

D'ARC, Hélène Rivière. Requalificar o século XX: projeto para o centro de São Paulo. In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org.). **De volta à cidade:** Dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. cap. 8, p. 265-293.

DUARTE, Otávio; GUINSKI, Luiz Antonio. **Imagens da evolução de Curitiba.** Curitiba: Quadrante Editorial, 2002. 288 p.

DUDEQUE, Irã. **Cidades sem véus:** doenças poder e desenhos urbanos. Curitiba: Editora Universitária Champagnat, 1995. 188 p.

ESPAÇO URBANO: Revista do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba. Curitiba: Via Laser Gráfica e Editora, n. 11, maio 2010.

FERREIRA, Luiza Sassi Affonso. **A rua "renovada" transformações urbanas, habitação e cotidiano na rua Paim (SP).** Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: < <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-02092016-163558/pt-br.php> >. Acesso em 10 jun. 2019.

HALL, Peter. **Cidades do Amanhã:** Uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX. São Paulo: Perspectiva, 2007.

HAMNETT, Chris. **Gentrification and the Middle-Class Remaking of Inner London:** 1961-2001. *Urban Studies*, v. 40, n. 12, pp. 2401-2426, 2003. Disponível em: <<http://usj.sagepub.com/content/40/12/2401.full.pdf>>. Acesso em: 14 ago 2019.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna** São Paulo: Edições Loyola, 2008.

HARVEY, David. **Paris: capital da modernidade**. São Paulo: Boitempo, 2015.

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Cartas de Atenas**. 1931. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>> Acesso em 19/10/2020.

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC. **Programa de Revitalização: Eixo Barão-Riachuelo**. Curitiba: IPPUC, 1998.

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC. **Nosso Bairro: Centro**. Lucimara Wons, coord. Curitiba: IPPUC, 2015.

KOWARICK, Lúcio. **O Preço do Progresso: crescimento econômico, pauperização e espoliação urbana**. In: MOISÉS, J. A. et al. Cidade, Povo e Poder. Coleção CEDEC/PAZ E TERRA, Vol. 5. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1982.

LEY, David. Inner **city resurgence units societal context**. In: *Conferencia Anual de La Asociación de Geógrafos Americanos, Nueva Orleans, 1978*.

LUCKMAN, André; ROMAGNOLLI, Luciana. (2009). **Riachuelo quer recuperar brilho**. Gazeta do Povo, setembro. Disponível em: <gazetadopovo.com.br/economia/conteudo.phtml?tl=1&id=906635&tit=Riachuelo-quer-recuperar-brilho>. Acesso em: 08 set 2019.

MARINS, Paulo César Garcez. **Habitação e Vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles brasileiras**. Em: NOVAIS, Fernando. A.; SEVCENKO, Nicolau. História da Vida Privada no Brasil. São Paulo Companhia das Letras, 1998.

MARTINS, Fabiana Moro. **Agentes produtos e implicações da produção imobiliária de habitação multifamiliar em Curitiba, 2010-2018**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano, Setor de Tecnologia), Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2020. Disponível em: <<https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/69090>> . Acesso em 20 dez. 2020.

MEDEIROS, Humberto Fogaça de; ARAÚJO, Juan Antônio Zapatel Pereira de. **Plano de Ação e Projetos Urbanos: Rebouças, Curitiba/PR**. 2011. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2011.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de Medeiros. **Segregação e gentrificação: os conjuntos habitacionais em Natal**. Natal, RN: EDUFRN, 2018. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetrololes.net.br/wp-content/uploads/2020/08/Segregacao-e-gentrificacao.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2020.

MENDES, Luís. A regeneração urbana na política de cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo. Urbe - **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [s.l.], v. 5,

n. 449, p.33-45, 2013. Pontificia Universidade Católica do Paraná - PUCPR. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/urbe/v5n1/a04v5n1.pdf>>. Acesso em: 23 jun. 2019.

MENDES, Luís. Cidade pós-moderna, gentrificação e produção social do espaço fragmentado. **Cadernos Metrópole**, v. 13, n. 26, pp. 473-495, 2011. Disponível em: <<https://pdfs.semanticscholar.org/50b6/1bb876c92edd288d0fe7c1aae56ad6c47e4e.pdf>>. Acesso em: 22 jun. 2018.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na História**: suas origens, transformações e perspectivas. 5ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 2001. 742p.

NORBERG-SCHULZ, C. *Arquitetura Ocidental*. Barcelona: Gustavo Gili, 1999.

OLIVEIRA, Dennison de. **Urbanização e industrialização no Paraná**. 2. ed. Curitiba: Sociedade Amigos do Museu Paranaense, 2017. Edição eletrônica. Disponível em: <http://www.museuparanaense.pr.gov.br/arquivos/File/Livros/Ebook_Urbanizacao_e_Industrializacao_no_Parana.pdf>. Acesso em: 27 jun. 2019.

OLIVEIRA, Francisco de. **A economia brasileira**: crítica à razão dualista. 6ª edição. São Paulo, Petrópolis: CEBRAP, Vozes, 1988.

PEIXOTO, Paulo. Requalificação urbana. In: FORTUNA, Carlos; LEITE, Rogério Proença (Org.). **Plural de Cidade**: Novos Léxicos Urbanos. Coimbra: Edições Almedina, 2009. p. 41-52. Disponível em: <[file:///C:/Users/Admin/Downloads/Plural%20de%20Cidade1%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Admin/Downloads/Plural%20de%20Cidade1%20(1).pdf)>. Acesso em: 23 jun. 2019.

PILOTTO, Angela Seixas. **Área metropolitana de Curitiba**: um estudo a partir do espaço intra-urbano. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

Plano de Urbanização de Curitiba: Plano Agache. Curitiba, Empresa Gráfica Paranaense Ltda, 1943.

POSSE, Zulmara Clara Sauner; CASTRO, Elizabeth Amorim de. **As Virtudes do Bem Morar**. Curitiba: Edição das Autoras, 2012. 232 p. Disponível em: <<https://asvirtudesdobemmorar.wordpress.com/>>. Acesso em: 10 jun. 2019.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Evolução Urbana do Brasil**. São Paulo: Livraria Pioneira, 1968. 235 p.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da arquitetura no Brasil**. 4. ed. São Paulo: Perspectiva, 1978. 214 p.

REVISTA PAÇO 1916-2016. Curitiba: Ajir Artes Gráfica e Editora Ltda., 2016. Tiragem Única. Disponível em: <https://issuu.com/fecomerciopr/docs/num1>. Acesso em: 05 set. 2019.

RODRIGUES, Walter. **Cidade em transição**: nobilitação urbana, estilos de vida e reurbanização em Lisboa. Lisboa: Celta, 2010.

ROMAGNOLLI, Luciana. **Lojistas recebem apoio para melhorar atendimento**. Gazeta do Povo, setembro, 2009. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/economia/lojistas-recebem-apoio-para-melhorar-atendimento-bql4x42q7yi45cahs5lkozsjy/>>. Acesso em: 09 set 2019.

RUIVO, Maria Patricia. **Desconstrução espacial e a produção da área central da cidade de São Paulo**: o exemplo da Rua Paim, Bela Vista. 2014. 159 f. Dissertação de Mestrado - Curso de Pós Graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2015. Disponível em: <<https://repositorio.ufscar.br/handle/ufscar/7231> > Acesso em 10 jun. 2019.

SALGUEIRO, Teresa Barata. **Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana**. Finisterra, Lisboa, XXIX, v. 57, p. 79-101, 1994.

SAINT-HILAIRE, Auguste. **Viagem à Comarca de Curitiba (1820)**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1964.

SANTOS, Maria da Graça Rodrigues. **Pós-Modernismo em arquitetura**: Prós e contras de um novo paradigma. São Paulo, 2000. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/347987819_Pos-modernismo_em_arquitetura_Pros_e_contras_de_um_novo_paradigma_TRABALHO_PROGRAMADO>. Acesso em 06 fev. 2021.

SANTOS, Milton. **Por uma Economia Política da Cidade**. São Paulo: Editora Hucitec, EDUC. 1994.

SANTOS, Milton. A Urbanização Brasileira. 5. Ed., 3. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2013. 176 p.

SÃO FRANCISCO, Curitiba. Direção de João Marcelo. Produção de Danielli Wal. Realização de Danielli Wal. Coordenação de Mayara Wal. Música: Enrico Gianotti. Curitiba: Criar, 2016. (54:50 min.), son., color. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=4NWH2gPQwaA>. Acesso em: 10 ago. 2019.

SMITH, Neil; SANFELICI, Daniel de Mello. **Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano**. Revista GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, n. 21, p. 15-31, 2007.

SMITH, Neil. A gentrificação Generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In: BIDOZ-ZACHARIASEN, Catherine (org.). **De volta à cidade**: Dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. cap. 1, p. 59-87.

SCHUMPETER, J. A. **Capitalismo, socialismo e democracia**. Rio de Janeiro: Editora Fundo de Cultura, 1961.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. 3. ed. Barueri: Manole, 2015.

VAZ, Lilian Fessler; JACQUES, Paola Berenstein. (2003). A cultura na revitalização urbana: espetáculo ou participação? **Espaço & Debates**, São Paulo, n. 43-44, p. 129-140, 2003.

VIANNA, Fabiano Borba. **Estudo e evolução do projeto de plantas de apartamentos de Curitiba**: 1943-2004. 2011. Dissertação (Mestrado em Projeto de Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. doi: 10.11606/D.16.2011.tde-18062012-1346608. Disponível em: <<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-18062012-1346608/pt-br.php>>. Acesso em: 20 ago. 2019.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.) **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EdUSP, 1999. p. 169-243.

LEIS E DECRETOS

Decreto Municipal Nº 508/1998

Decreto Municipal Nº 186/2000

Decreto Municipal Nº 747/2006

Decreto Municipal Nº 543/2014

Lei Ordinária Nº 6337/1982 de Curitiba/PR

Lei Ordinária Nº 15388/2019 de Curitiba/PR

Lei 9800/2000

Lei 10.257/2001

Lei 14.794/2016

APÊNDICE 1 – INFORMAÇÕES DOS EMPREENDIMENTOS

Nome	Ano CVCO	Ind. Fiscal	Endereço	Bairro	Zoneamento	Pavimentos	Unid. Residenciais	Unid. Não Residenciais	Metragem Construída Lote	Quantidade Blocos	Quantidade Subsolo	Construtora / Incorporadora	Classificação
Green Center	2016	12019041	Rua Treze de Maio, 439	CENTRO	ZC - ZONA CENTRAL	22	306	204	34593,05	2	1	Gaston Empreendimentos Imobiliários S/A. Construção: Grupo Irmãos Thá.	Multiuso
Curitiba Centro Cívico - CCC	2016	32077132	Rua João Gualberto, 81	CENTRO CÍVICO	SE-CC – Setor Especial Cândido de Abreu – Incentivo Centro Cívico	36	170	219	48834,87	2	3	TECNISA / STUHLBERGER / MONARCA	Multiuso
Edifício Primus	2019	12025014	Rua Riachuelo, 222	CENTRO	ZC - ZONA CENTRAL / EIXO RIACHUELO	17	91	2	7109,76	1	1	Associação Pró Construção Edifício Primus / Arce Construtora e Incorporadora.	Multiuso
All You Need	2019	12023036	Rua Riachuelo, 110 / Presidente Faria, 181	CENTRO	ZC - ZONA CENTRAL / EIXO RIACHUELO	21	324	9	15258,95	1	2	Lester Empreendimentos Imobiliários S/A / Grupo Irmãos Thá	Multiuso

Total	Total	Total m ²
891	434	105796,63